

## VUOKRASOPIMUS

### 1. OSAPUOLET

#### 1.1 VUOKRANANTAJA

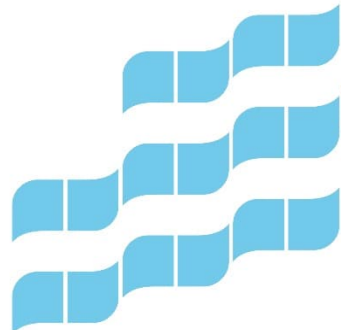
Tampereen kaupunki,  
Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka (jatkossa myös Kitia)  
Y-tunnus 0211675-2  
PL 487  
33101 Tampere

Sopimusvastuuhenkilö:  
Kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm  
Puhelin 0400205044  
Sähköposti etunimi.sukunimi@tampere.fi

Yhteyshenkilö:  
kiinteistöpäällikkö Henri Lievonen  
Puhelin 041 730 5812  
Sähköposti etunimi.sukunimi@tampere.fi

#### 1.2 VUOKRALAINEN

Tampere-talo Oy  
Y-tunnus 0706363-7  
PL 16  
33101 Tampere



Yhteyshenkilö:

kiinteistöpäällikkö Marko Koivisto

Puhelin 050 507 3000

etunimi.sukunimi@tampere-talo.fi

Taiteellinen johtaja Suvi Leinonen

puh. 0504018202

etunimi.sukunimi@tampere-talo.fi

Sopimusvastuuhenkilö:

Toimitusjohtaja, Paulina Ahokas

puh. 0405511551

etunimi.sukunimi@tampere-talo.fi

## 2. VUOKRAUSKOHDE

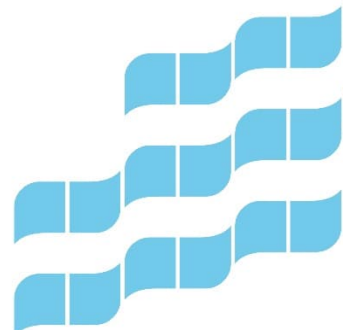
Vuokrakohteena on Tampereen kaupungin XVII kaupunginosan korttelissa 316 oleva tontti nro 2 ja sillä sijaitseva rakennus konsertti-, kongressi- ja museokäyttöön.

Rakennuksen kokonaishuoneala on 27.749 hum<sup>2</sup>. Teknisiä tiloja tästä on 3.975 hum<sup>2</sup>.

Teknisiä tiloja ei lasketa vuokrattaviin neliöihin, joten tästä saadaan rakennuksen vuokrattavaksi huonealaksi 23.774 hum<sup>2</sup>. Vuokrattavasta huonealasta 10.226 hum<sup>2</sup> on käyttäjille jaettavaa yhteiskäyttötilaa (salit, aulat, käytävät yms.).

Taulukko 1. Tampere-Talon vuokrattavien neliöiden ja jyvittävien yhteisten tilojen neliöiden jakautuminen eri käyttäjien kesken.

Käyttäjä	hum <sup>2</sup>	%-osuus	Jyvittyvät YT hum <sup>2</sup>	hum <sup>2</sup> yhteensä
Tampere-Talo Oy	11.251	83 %	8.656	19.907



Tampereen taidemuseo/Muumimuseo (jää vuokranantajalle)	1.338	10 %	122	1.460
Tampereen Filharmonia (jää vuokranantajalle)	959	7 %	1448	2.407
<i>Yhteensä</i>	<i>13.548</i>	<i>100 %</i>	<i>10.226</i>	<i>23.774</i>

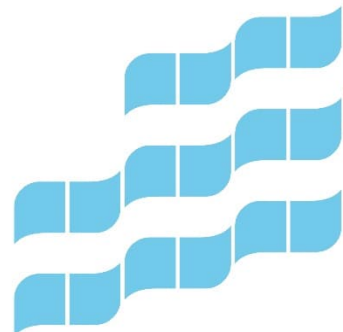
Vuokralaisen osuus vuokrattavista neliöistä on 19.907 hum<sup>2</sup> tilat. Rakennuksen pohjapiirustukset ja tilalistat ovat tämän sopimuksen liitteenä. Tiloja ei ole tarkistusmitattu, eikä vuokra ole vain pinta-ala perusteinen.

Vuokranantaja käyttää osaa vuokrakohteessa olevista tiloista omaan toimintaansa. Osa tiloista on vuokranantajan ja vuokralaisen yhteiskäytössä. Vuokranantajan käytössä oleva tilat, ja niiden käyttösuudet, on listattu tämän sopimuksen liitteenä oleviin tilalistoisiin (Liite 1). Nämä tilat ovat sopimuksen laatimishetkellä Tampereen kaupungin kulttuurin palveluryhmän käytössä (Tampere Filharmonia ja Tampereen taidemuseo/ Muumimuseo).

#### Yhteiskäyttöisten tilojen täsmennykset

Vuokranantajan yksikkö Tampere Filharmonia käyttää yhdessä vuokralaisen kanssa konserttisaleja (Iso sali, Pieni sali), lämpiötiloja ja muita tiloja (Maestro, Duetot, Sorsapuistosali ym. tilat) toimintaansa.

Tilalistassa (liite 1) on esitetty tarkemmin tilakohtaisesti yhteiskäyttötilojen jako-osuudet, ja salien osalta käyttösuhteiden laskentaperiaate käyttöpäivien mukaan. Yhteiskäyttöisten salien varausmäärissä on vuosittaista vaihtelua, ja se ei edellytä muutoksia tämän vuokrasopimuksen tilajakoperusteisiin eikä tilalistaan.



Mikäli yhteiskäyttötiloja otetaan vuokralaisen tai vuokranantajan pysyvään käyttöön, niistä on sovittava kirjallisesti.

Vuokranantajan yksikkö Tampere Filharmonia ilmoittaa Vuokralaiselle varaamansa yhteiskäyttöiset tilat kullekin konserttikaudelle (1.8.–30.6.) kaksi vuotta etukäteen, 31.8. mennessä. Jos Tampere-talolla ilmenee tarvetta varata konserttisaleja ennen määräpäivää, tilavarauksia voidaan tarkastella ja muokata yhteisymmärryksessä. Molempien tilavarauksia voidaan yhdessä sopien muuttaa myös määräpäivän jälkeen. Tampere Filharmonialla on oikeus sisällyttää käyttösuuteen Ison salin konserttipäiviä vähintään 38, joista perjantai-iltoja on yhteensä vähintään 20. Pienen salin konserttipäiviä on vähintään 14.

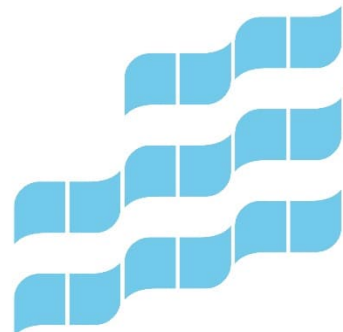
Vuokralainen merkitsee vuokranantajan varaukset omaan varausjärjestelmäänsä. Mahdollisista muutoksista Tampere Filharmonia tiedottaa ajantasaisesti. Muutokset päivitetään varausjärjestelmään heti niiden tullessa tietoon.

Vuokralainen vastaa vuokranantajan käytössä olevien tilojen yllä- ja kunnossapidosta mitä kohdassa 9 on sanottu. Vuokralainen on oikeutettu veloittamaan vuokranantajan käytössä olevista tiloista ylläpitokustannukset vuokranantajalta tämän sopimuksen liitteen 3 mukaisesti.

Vuokranantajan käyttöön jää Tampere-talon pysäköintialueelta yhteensä kolme pysäköintipaikkaa, jotka ositetaan Tampereen Filharmonian käyttöön.

### 3. VUOKRA-AIKA

Vuokrasopimus on määräaikainen ja se alkaa 1.1.2025 ja päättyy 31.5.2040.



#### 4. VUOKRAN MÄÄRÄ

Vuokran määrä koostuu pääomavuokrasta, tonttivuokrasta ja investointivuokrasta.

Pääomavuokra:

Vuokrasuhteen alkaessa vuokralainen suorittaa vuokrakohteesta vuokranantajalle pääomavuokraa 388 186,50 € (19,50 €/m<sup>2</sup>) kuukaudessa, joka sisältää vuokrakohteen rakennuksesta, vuokralaisen käytössä olevista tiloista ja yhteiskäyttöön tulevista tiloista maksettavan vuokran (pääomavuokra).

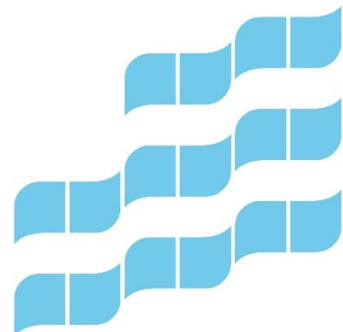
Tonttivuokra:

Vuokrasuhteen alkaessa vuokralainen suorittaa vuokrakohteesta vuokranantajalle tonttivuokraa 11 745,13 € (0,59 €/m<sup>2</sup>) kuukaudessa, joka sisältää vuokrakohteen maapohjasta maksettavan vuokran (tonttivuokra).

Investointivuokra:

Investointivuokra muodostuu niistä korjaus- ja rakennuskustannuksista, jotka aktivoidaan kirjanpidossa. Investointivuokra on kuusi (6) prosenttia investoinnin arvosta ja kuoletusaika alle 1.000.000 € hankkeissa on 10 vuotta ja sitä suuremmissa hankkeissa vuokralaisen jäljellä oleva vuokra-aika.

Kohteen tässä sopimuksessa sovittu pääomavuokra ei sisällä korjausten kustannusvaikutusta pääomavuokraan. Vuokrakohteesta on laadittu PTS suunnitelma (liite 5). Vuokrasopimuksen laatimishetkellä rakennuksen arvioitu korjausvelka on 18.373.882 € ja talonrakennusohjelmassa 2024 vuosille 2028–2035 suunnitellut investoinnit 37.400.000 €. Investoinnit ovat 100 % vuokravaikutteisia ja vuokralaisen tulee huomioida, että vuokranantajan puolelta investointien toteutus edellyttää toteutuksen edellytyksenä olevan määrärahan hyväksymistä toteutusvuoden talousarvioon.



Vuokravaikutteisten investointien toteuttamisesta ja niiden sisällöstä on sovittava vuokralaisen kanssa ennen niiden toteuttamista. Vuokranantaja hyväksyy toteutettavat hankkeet vuokranantajan vuosittain hyväksymän talousarvion mahdollistamissa rajoissa.

Vuokranantajan varautumisesta vuosittain toteutettaviin investointiluonteisiin kunnossapitokorjauksiin on sovittu tämän sopimuksen kohdassa 8.

Mikäli vuokrasopimus päätetään mistä tahansa syystä ennen kohdassa 2 määriteltyä vuokra-ajan päättymistä, tulee investoinnin poistamaton hankintameno suorittaa vuokranantajalle kertasuorituksena vuokrasopimuksen päättymishetkellä.

Vuokravaikutteisista investoinneista laaditaan aina kirjallinen investointisopimus tähän sopimukseen liitettäväksi. Kohdassa 8 kerrotut investoinnit pääomitetaan vuokraan vuosittain tähän sopimukseen liitettävällä liitteellä.

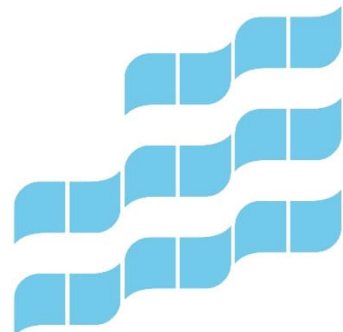
Kokonaisvuokra 1.1.2025 alkaen on 399 931,63 €/kk eli 4 799 179,56 €/vuodessa.

Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.

Vuokralainen suorittaa vuokran kuukausittain etukäteen vuokranantajan kirjallisesti ilmoittamalle tilille kunkin kuukauden 5. päivään mennessä. Vuokranmaksun viivästyessä suoritetaan maksamattomalle määrälle korkolain mukainen viivästyskorko eräpäivästä maksupäivään.

Julkisen viranomaisen tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät mahdolliset vuokraustoimintaan välittömästi liittyvät uudet verot ja maksut voidaan vuokranantajan ilmoituksesta lisätä vuokraan.

## 5. VUOKRAN TARKISTAMINEN



Vuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (1950:10=100) täysimääräisesti siten, että perusindeksinä käytetään lokakuun 2024 indeksilukua ja tarkistusindeksinä kunkin vuoden heinäkuun indeksiä. Tarkistettu vuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla. Perusvuokrana käytetään vuokraajan alun ensimmäistä täyden kuukauden perusvuokraa. Tarkistus suoritetaan kerran vuodessa ja tarkistettua vuokraa laskutetaan 1. tammikuuta lähtien. Ensimmäisen kerran vuokra tarkistetaan vuodelle 2026.

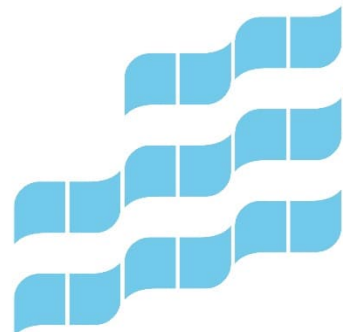
Mikäli elinkustannusindeksin pisteluku alenisi, ei vuokraa kuitenkaan alenneta. Mikäli yllä mainittua indeksiehtoa ei voitaisi tulevaisuudessa soveltaa, tarkistetaan vuokraa siten, että vuokrantarkistus vastaa alalla yleisesti käytettyä ja edellä esitettyä periaatetta.

Vuokranantajan käytössä olevien tilojen määrä ja vuokralaisen vuosittain hakeman vuokra-avustuksen määrä tarkistetaan tarvittaessa vuosittain edellisen vuoden syyskuun loppuun mennessä yhdessä vuokranantajan ja vuokralaisen kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Vuokra-avustuksista päätetään Tampereen kaupungin hallintosäännön mukaisesti. Vuokrasopimuksen tekohetkellä päätösvaltainen toimielin on Tampereen kaupungin kulttuuri ja vapaa-aikalautakunta.

## 6. ARVONLISÄVERO

Vuokranantaja hakeutuu vuokrattavan kiinteistön osalta arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön luovutuksesta. Vuokraan lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan arvonlisäveroprosentin mukaan laskettuna. Vuokralainen sitoutuu pitämään huoneistot arvonlisäverollisessa käytössä. Mikäli vuokrasopimus purkautuu vuokrakauden aikana vuokralaisesta johtuvasta syystä, on vuokralainen velvollinen



korvaamaan vuokranantajalle tästä aiheutuvat kulut ja kustannukset sekä mahdollisesta arvonlisäveron palauttamisesta aiheutuvat kulut ja kustannukset.

## 7. VAKUUTUKSET

Kaupungilla on kohteessa rakennuksen ja tavanomaisen irtaimiston sisältävä kiinteistövakuutus. Vahinkokohtainen omavastuu on 300.000 euroa. Vuokralainen on velvollinen hankkimaan omalla kustannuksellaan tarvittavat alle 300.000 euron vahinkoja koskevat vakuutukset.

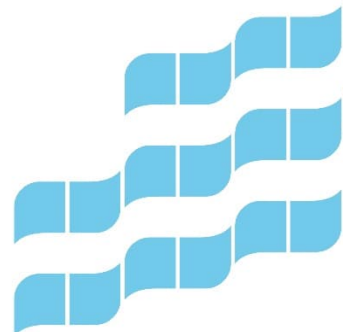
## 8. VUOKRANANTAJAN VELVOLLISUUDET

Vuokranantaja vastaa rakennuksen ja sen toimintaan kiinteästi liittyvien laitteiden, rakennuksen ulkovaipan ja tontilla olevien ulkopuolisten rakenteiden laajemmista ja ennakkoon ohjelmoiduista investointeina toteutettavista kunnossapitotöistä. Vuokranantaja varaa vuosittaisen 400 000 euron määrärahan käytettäväksi edellä mainittuihin töihin, ja niiden toteutuksesta sovitaan yhdessä etukäteen vuokralaisen ja vuokranantajan kanssa.

Vuokravaikutteisuus määritellään tapauskohtaisesti investoinnin luonteen perusteella.

## 9. VUOKRALAISEN VELVOLLISUUDET

Vuokralainen vastaa pääsääntöisesti koko kiinteistön yllä- ja kunnossapidosta. Vuokrakohteen yllä- ja kunnossapidon vastuunjakotaulukko on tämän sopimuksen liitteenä (Liite 4). Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrakohtetta eli rakennusta ja tonttia huolellisesti. Hoitovelvollisuuden laiminlyönnistä seuraa lainmukainen korvausvelvollisuus. Vuokralaisen tulee ilmoittaa havaitsemistaan vioista välittömästi vuokranantajalle.





Vuokralainen vastaa kustannuksellaan kiinteistön normaalista kulumisesta ja kaikesta käytöstään aiheutuvasta kunnossapidosta.

Vuokralainen vastaa koko kiinteistön pelastussuunnitelman laatimisesta ja ylläpidosta yhdessä tilojen muiden käyttäjien kanssa.

Irtaimisto ja kiinteistön toimintaan liittyvät erityislaitteet ovat vuokralaisen vastuulla.

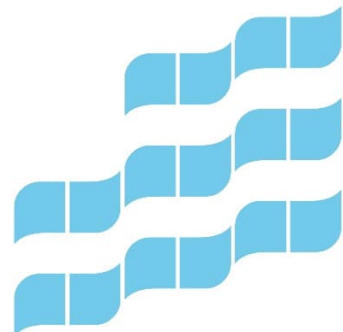
Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokratontin osalle tulevasta katuosuuden kunnossa- ja puhtaanapidosta.

Vuokralaisen oikeus veloittaa ylläpitokustannuksia

Vuokralaisella on oikeus veloittaa vuokranantajalta vuokranantajan käytössä olevien tilojen (sopimuksen laatimishetkellä Muumimuseo ja Tampere Filharmonia) osuus ylläpitokustannuksista käytettyjen neliöiden suhteessa ja erikseen mitattavien kulutusten mukaisesti.

Veloitettavia ylläpitokuluja ovat sopimuksen tekohetkellä voimassa olevan kirjanpitoasetuksen 1 luvun 4 §:n kiinteistökaavassa esitetyt "Kiinteistön hoitokulut". Tämän mukaisia hoitokuluryhmiä ovat: 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 ylläpitokuluihin ei kuitenkaan sisällytetä vuokria ja kiinteistöveroa. Siivous sisällytetään vain siltä osin kuin vuokranantajan käytössä olevien tilojen siivous



on vuokralaisen hankkimaan. Siivouksen taso määritellään yhdessä vuokranantajan kanssa erikseen.

Ylläpitokulujen määrä perustuu kiinteistön kuluista kuluvalle vuodelle laadittuun talousarvioon ja se on vuokrasuhteen alkaessa liitteenä 3 olevan ylläpitolaskelman kaltainen. Vuokralainen laskuttaa ylläpitokulut vuokranantajalta kuukausittain.

Ylläpituovuokran määrä tarkastetaan kahdentoista (12) kuukauden välein 12/2025 alkaen ja se tasataan toteutuneiden kulujen mukaan. Ylläpituovuokran päivitetty määrä ilmoitetaan vuokranantajalle kolme (3) kuukautta ennen tilikauden vaihtumista. Vuokralaisen on esitettävä asianmukainen ja perusteltu selvitys kuluista ja kustannusten kehityksestä.

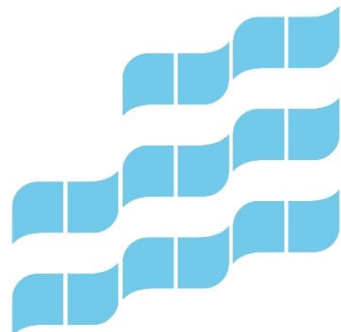
Ylläpituovuokran määrä tasataan toteutuneen mukaiseksi kunkin vuoden 31.3. mennessä. Tasaus huomioidaan aina huhtikuun vuokran osuudessa.

#### Muutostyöt

Vuokralaisella on oikeus suorittaa vuokranantajan kirjallisella suostumuksella vuokraoikeuden nojalla hallitsemisissaan tiloissa ja kiinteistöteknisissä järjestelmissä muutostöitä. Kaikki muutos- ja lisätyöt on hyväksyttävä etukäteen vuokranantajalla kirjallisesti. Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta suorittamistaan muutostöistä vuokrasuhteen päättyessä.

## 10. VUOKRAOIKEUDEN SIIRTÄMINEN

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää tätä sopimusta kolmannelle osapuolelle ilman vuokranantajan suostumusta. Tämä koskee myös vuokraoikeuden siirtoa liiketoiminnan luovutuksen yhteydessä.



Vuokralaisella on oikeus vuokrata eteenpäin osittain vuokraamaansa tilaa ilmoitettuaan asiasta vuokranantajalle. Vuokralainen on kuitenkin vastuussa vuokranantajalle tämän sopimuksen ehtojen täyttämistä. Vuokralaisen tulee tässä tapauksessa hakeutua myös arvonlisäverovelvolliseksi ja tehdä sopimukset arvonlisäverollisina. Lisäksi eteenpäin vuokraamisessa on huomioitava Tampereen kaupungin avustus Tampere-talolle ja se, mitä EU:n valtiontukilainsäädännöstä johtuu. Selvytyden vuoksi todetaan, että Tampereen kaupungin mahdollinen tuki tai avustus ei saa siirtyä alivuokralaiselle.

## 11. MUUT EHDOT

Ellei sopimuksessa, näissä ehdoissa tai liitteissä ole muuta sovittu, sopimukseen sovelletaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta.

Tässä sopimuksessa käytetään Kiinteistöliiketoiminnan sanastossa (2. laitos) mainittuja termejä ja tarvittaessa tulkinnat tehdään ko. sanaston termien mukaisesti.

## 12. LIITTEET

Vuokrasopimukseen kuuluu seuraavat liitteet

Liite 1 Tilalista

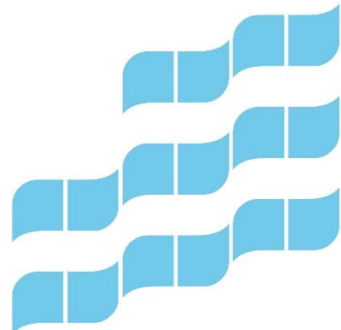
Liite 2 Pohjakuvat

Liite 3 Ylläpitovuokralaskelma

Liite 4 Vastuunjakotaulukko

Liite 5 PTS-suunnitelma

## 13. ALLEKIRJOITUKSET



Hyväksymme tämän sopimuksen ja sitoudumme noudattamaan sitä. Sopimus sitoo vuokralaista sopimuksen allekirjoitushetkestä lukien ja vuokranantajaa vasta, kun asiaa koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Tämä sopimus korvaa 15.10.1999 päivätyn Tampere-talo Oy:n ja Tampereen kaupungin välisen vuokrasopimuksen sekä Tampere-talon ja Muumimuseon sekä Tampere-talon ja Tampere Filharmonian väliset vuokrasopimukset liitteineen.

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

Tampereen kaupungin puolelta sopimuksen on allekirjoittanut kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm ja Tampere-talo Oy:n puolelta toimitusjohtaja Paulina Ahokas.

