



# LIIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

## 1 OSAPUOLET

### 1.1 Vuokranantaja

Tampereen kaupunki  
Tampereen seudun ammattiopisto Tredu  
PL 217, 33101 Tampere  
Y-tunnus: 0211675-2  
Yhteyshenkilö: Harri Jokinen, harri.t.jokinen@tampere.fi, 040 806 3056

(jäljempänä Vuokranantaja)

### 1.2 Vuokralainen

Hengityслиitto ry  
PL 40, 00621 Helsinki  
Y-tunnus: 0201472-1  
Yhteyshenkilö: Anniina Mursu, anniina.mursu@hengityслиitto.fi, 040 319 3320

(jäljempänä Vuokralainen)

Myöhemmin yhdessä Osapuolet, erikseen Osapuoli.

## 2 VUOKRAKOHDE JA KÄYTTÖTARKOITUS

### 2.1 Osoite

Vuokralainen vuokraa tällä vuokrasopimuksella (Vuokrasopimus) Vuokranantajan tilat osoitteessa Hepolamminkatu 10, Tampere (Vuokrakohde).

### 2.2 Käyttötarkoitus

Vuokrakohteen käyttötarkoitus on oppilaitostoiminta. Vuokrattava tila toimii pääasiassa opetustilana, ns. teorialuokkana. Luokan vieressä on varasto, joka palvelee opetustilaa. Mikäli tilaa käytetään muuhun tarkoitukseen, on siitä sovittava Vuokranantajan kanssa kirjallisesti.

### 2.3 Tilat

Sopimuksen liitteessä 1 on esitetty vuokrakohteen tilat, pinta-ala on noin 13 m<sup>2</sup>. Vuokralainen järjestää itse tilan irtokalustamisen ja varustamisen.

## 3 VUOKRA-AIKA JA SEN MUUTTAMINEN

### 3.1 Voimassa oloaika ja irtisanominen

Vuokrasopimus alkaa 1.8.2024 ja vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva. Irtisanomisaika on 3 kuukautta molemmilla osapuolilla. Aika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu. Irtisanominen on toimitettava todistettavasti eli esimerkiksi kuittausta vastaan.





## 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 2024 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 97,5 euroa (7,5 euroa/m<sup>2</sup>/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 71,5 euroa (5,50 euroa/m<sup>2</sup>/kk, alv 0 %) kuukaudessa.

Vuokran määrä on yhteensä 169 euroa kuukaudessa.

### 5.2 Ylläpitovuokra

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

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

Ylläpitokustannuksiin sisältyy 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

### 6.1

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.

### 6.2

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

## 7 TILAN KUNTO JA VUOKRALAISEN LAITEASENNUKSET

### 7.1

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

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

## 8 VUOKRAKOHTEN HOITO

### 8.1

Kiinteistön omistaja Tredu-Kiinteistöt Oy vastaa kiinteistöteknisesti kiinteistön kunnosta, turvallisuudesta ja terveellisyydestä.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan Vuokrakohtetta huolellisesti.

Vuokralainen vastaa Vuokrakohteeseen asentamiensa laitteiden ja rakennelmien kunnosta ja kunnossapidosta.

### 8.2

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.

### 8.3

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

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





#### 8.4

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.

#### 8.5

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.

Vuokranalennus määräytyy vuokrattavan kohteen Pääomavuokran, Tonttivuokran ja Ylläpito-  
vuokran mukaan ja siitä neuvotellaan erikseen.

#### 8.6

Vuokralaisen aloitteesta tehtävät muutostyöt lisätään Pääomavuokraan investointivuokrana, jossa kuoletusaika on vuokralaisen jäljellä oleva vuokra-aika korotettuna kuudella (6) prosentilla. Mikäli Vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva, on kuoletusajasta sovittava erikseen.

#### 8.7

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

## 9 JÄTTEET

### 9.1

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

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan toiminnassaan syntyvien vaarallisten jätteiden säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta.

## 10 VARTIOINTI

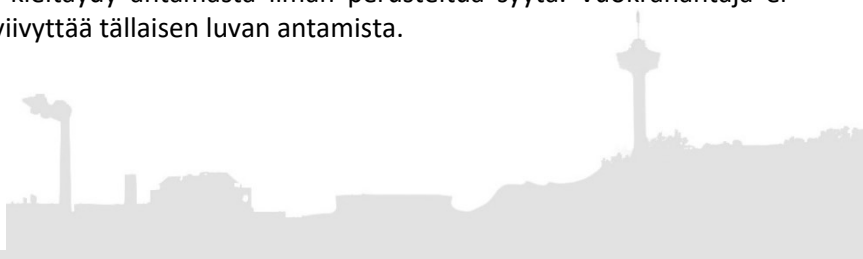
### 10.1

Vuokralainen vastaa harkintansa mukaan vuokrakohteen vartioinnista ja valvonnasta.

## 11 LIKEMERKKIEN KIINNITTÄMINEN

### 11.1

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 aiheuttomasti viivyttää tällaisen luvan antamista.





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

#### 11.2

Vuokrasuhteen päättyessä Vuokralainen on velvollinen poistamaan kiinnittämänsä Kyltit kohtuullisen ajan kuluessa. Mikäli Vuokralainen laiminlyö tässä Vuokrasopimuksen kohdassa asetun velvollisuutensa, on Vuokranantajalla oikeus poistaa Kyltit Vuokralaisen kustannuksella ja Vuokranantajalla on oikeus menetellä Kylttien kanssa tämän Vuokrasopimuksen kohdassa 18 määritellyllä tavalla.

## 12 LÄMPÖ-, VESI-, ILMASTOINTI JA SÄHKÖJÄRJESTELMIEN HUOLTO

#### 12.1

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

#### 12.2

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

## 13 VAKUUTTAMINEN JA VAARANVASTUU

#### 13.1

Tredu-Kiinteistöt Oy on hankkinut Vuokrakohteelle täysarvovakuutuksen. Tredu-Kiinteistöt Oy vastaa Vuokralaisen omaisuudelle aiheutuvista vahingoista, jotka johtuvat Vuokrakohteeseen kuuluvissa kiinteistön omistajan vastuulla olevissa laitteissa tai rakennusosissa tapahtuvista häiriöistä tai rikkoutumisesta, edellyttäen että vahinko on aiheutunut Tredu-Kiinteistöt Oy:n tahallisuudesta tai törkeästä tuottamuksesta.

#### 13.2

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

#### 13.3

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.

#### 13.4

Vuokranantaja ei vastaa Vuokralaiselle sen liiketoiminnan keskeytymisestä aiheutuvista vahingoista.

#### 13.5

Vuokranantaja ei missään olosuhteissa vastaa Vuokralaiselle aiheutuvista välillisistä kustannuksista.





## **14 TILOJEN LUOVUTUS VUOKRASUHTTEEN PÄÄTTYESSÄ**

### **14.1**

Vuokralainen luovuttaa Vuokrakohteen Vuokranantajalle Vuokrasopimuksen päättyessä, tavanomaista kulumista lukuun ottamatta, siinä kunnossa, kuin Vuokrakohte oli, kun se luovutettiin Vuokralaisen hallintaan tämän Vuokrasopimuksen kohdan 10.1 mukaisesti.

### **14.2**

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

### **14.3**

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 Vuokrakohte 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 16.1 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**

### **16.1**

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





## 17 PALOSUOJELU

### 17.1

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

## 18 PALO- JA YMPÄRISTÖNSUOJELUMÄÄRÄYSTEN NOUDATTAMINEN

### 18.1

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan viranomaisten antamia paloturvallisuus- ja ympäristönsuojelumääräyksiä.

## 19 VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO JA ALIVUOKRAUS

### 19.1

Vuokranantaja voi siirtää Vuokrasopimuksen vuokralaista enempää kuulematta kolmannelle osapuolelle. Vuokralaisen Vuokrasopimus siirtyy sellaisenaan uudelle Vuokranantajalle.

### 19.2

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää tätä sopimusta, ilman Vuokranantajan etukäteistä kirjallista suostumusta. Vuokranantaja on kuitenkin hyväksynyt Vuokrakohteen edelleenvuokrauksen Ammattiopisto Luovi Oy:lle.

## 20 Muut ehdot

### 20.1 Voimaantulo

Tämä Vuokrasopimus tulee voimaan, kun Vuokrasopimukset on allekirjoitettu ja Vuokrakohteen hallinta luovutettu Vuokralaiselle.

### 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:

Harri Jokinen: harri.t.jokinen@tampere.fi, 040 806 3056

Kirsi Virskari: kirsi.viskari@tampere.fi, 0400 376 420

Tampereen Kaupunki, Tampereen seudun ammattiopisto Tredu

PL 217, 33101 Tampere

Y-tunnus: 0211675-2

Vuokralainen:

Hengityslitto ry, Kiinteistöpalvelut

Kasarmintie 13, A-rakennus

FI-90130 Oulu

Y-tunnus: 0201472-1





Yhteyshenkilö: Anniina Mursu: [anniina.mursu@hengityслиitto.fi](mailto:anniina.mursu@hengityслиitto.fi), 040 319 3320

### 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 neuvottelamiseen 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, muutokseen).

## 22 ERIMIELISYYDET

### 22.1

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. Sopimus sitoo Vuokralaista heti ja Vuokranantajaa vasta, kun asiaa koskeva päätös on saanut lainvoiman.

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

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

Hengitysliitto ry

Tampereen kaupunki

Tampereen seudun ammattiopisto Tredu

Petri Petäjälä

Kirsi Viskari

Kiinteistöjohtaja

Johtaja, ammatillinen koulutus

Hengitysliitto ry

Markku Hyttinen

toiminnanjohtaja





## 24 LIITTEET

### 24.1 Vuokraohteen tilat

Vuokraohteen tilat sijaitsevat Hepolamminkadun F-rakennuksessa: Tila F1032 (13m<sup>2</sup>) pohjakuvanimekkeellä opetusvälinevarasto.

