

## VUOKRANANTAJA

Hiedanrannan Kehitys Oy Y-tunnus 3002666-6  
Tehdaskartanonkatu 36  
33400 Tampere

## VUOKRALAINEN

Tampereen kaupunki, Tampereen seudun  
ammattiopisto, Tredu Y-tunnus 0211675-2  
Harri Jokinen  
PL 217  
33101 Tampere

## VUOKRAKOHDE

### Kohde

5068 Hiedanranta, Muovitehdas (38), Tehdaskartanonkatu 16, 33400 Tampere

Tunnus	Huoneisto	Pinta-ala n m2 (huoneistoala)	Käyttötarkoitus
5068	Muovitehdas, vanha osa	1087,6	Kiinteistöhoitoalan oppimisympäristö
Yhteensä		1087,6	

- Huoneiston pohjakuva liitteenä  
 Huoneistosta on laadittu kuntotarkastuslomake  
 Huoneiston käytöstä, kunnosta, kunnossapidosta ja/tai muutostöistä on sovittu liitteessä  
 Huoneisto vuokrataan siinä kunnossa kuin se on sopimushetkellä

## VUOKRA-AIKA

### Voimassaolo

- Toistaiseksi Alkaen: 1.8.2024  
 Määräaikainen Päättyen:

Hallinto-oikeuden siirtymispäivä Alkaen: 1.10.2023

### Irtisanomisaika

- LHV:n mukainen  
 6 kk vuokranantajan irtisanoessa  
 6 kk vuokralaisen irtisanoessa

### Irtisanomisajan alkamispäivä

- LHV:n mukainen  
 Ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä:

## LASKUTUSTIEDOT

Verkkolaskutusosoite: AN0037211675213401  
Operaattori: Liasion Technologies Oyj (003708599126)  
Laskutusyhteyshenkilö: Harri T. Jokinen

## VUOKRA

### Vuokra ilman arvonlisäveroa

Pääomavuokra, puoliilmmän tila	2012,07 €/kk	1,85 €/m <sup>2</sup> /kk
Investointivuokra 1.1.2024 - 31.12.2025	600 €/kk	0,55 €/m <sup>2</sup> /kk
Erilliskorvaukset, hoitovuokra	2240,46 €/kk	2,06 €/m <sup>2</sup> /kk
Erilliskorvaukset, sähkö	485,1 €/kk	0,45 €/m <sup>2</sup> /kk

- Viivästyskorke korkolain mukainen  
 Vuokran sisällöstä ja erilliskorvauksista on sovittu liitteessä  
 Tämä sopimus ei kuulu ALV:n piiriin  
 Vuokra ja erilliskorvaukset ovat arvonlisäverollisia tai niiden osalta voidaan hakeutua ALV:n piiriin

## VUOKRAN TARKISTUS

### Vuokran tarkistus

- Pääomavuokra sidotaan indeksiin: 1951:10=100, marraskuu 2023 pisteluku 2310  
 Hoitovuokra sidotaan indeksiin:  
 Voimassa oleva kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi 127,58 (2023Q3)  
 Vuokraa ei alenneta, jos indeksin pisteluku laskee

### Tarkistusehto

Korotus vuosittain indeksimuutosta vastaavasti

### Tarkistusajankohta

Ensimmäinen tarkistusajankohta 1.1.2025

## VAKUUS

- Tämän sopimuksen veloitteiden täyttämiseksi vuokralainen toimittaa vakuuden: Vuokralainen ei toimita vakuutta, tai vanha vakuus siirtyy  
Vakuuden arvo alv 0% verollinen  
Viimeinen toimituspäivä  
Säilytyspaikka

## VUOKRASOPIMUSKOHTAISET EHDOT

Vuokralainen rakentaa vuokrakohteeseen Muovitehtaan vanhan osan vuokratiloja jakavan väliseinän ja halutessaan taloteknisiä laitteita. Vuokranantaja maksaa väliseinän materiaalikustannukset toteuman mukaisesti tositeita vastaan. Vuokralaisen irtisanoutuessa asennukset jäävät vuokranantajan omaisuudeksi tai ne tulee soveltuvin osin poistaa. Rakennuksen vanhan osan wc-tilat (2 kpl) korjataan Vuokralaisen käyttöä varten. Olemassa oleviin wc-tiloihin rakennetaan wc-jätteen pienpumpppaamot. Em. WC-tilojen LVI-urakan kustannusarvio on 14400,00€ (alv 0%). Vuokranantaja investoi em. laitteistot ja Vuokralainen maksaa investoinnin takaisin erillisenä investointivuokrana 24 kuukauden aikana. Vuokralaisen tulee suorittaa investoinnin maksamaton osuus, jos vuokrasopimus päättyy ennen 31.12.2025. Erilliskorvaus sähkön käytöstä koskee valaistus- ja muita koneiden ja laitteiden käyttämää sähköä. Sähkölämmittimien käyttö Muovitehtaan tiloissa ilman lupaa on kielletty ja niiden käytöstä ja kustannuksista pitää sopia erikseen Vuokranantajan kanssa.

## MUUT EHDOT

### 1. KÄYTTÖTARKOITUS

Ilman vuokranantajan kirjallista lupaa ei vuokrafohteessa saa harjoittaa muuta toimintaa kuin mitä tässä sopimuksessa kohdas-sa käyttötarkoitus on mainittu.

### 2. HUONEISTON KUNTO

Vuokralainen on todennut huoneiston laitteineen olevan sellaisessa kunnossa kuin paikalliset olosuhteet huomioon ottaen voi kohtuudella vaatia, ja hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se nyt on, jollei muuta ole erikseen sovittu.

### 3. YLLÄPITO

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrakohdetta huolellisesti. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle havaitsemistaan vuokranantajan korjattavaksi kuuluvista vioista ja puutteista. Perusparannuksista ja niiden suorittamisesta ja niiden kustannuksista sovitaan erikseen vuokralaisen ja vuokranantajan välillä. Vuokranantaja päättää suoritettavista perusparannuksista. Vuokrasopimuksen aikana tehdyt perusparannukset sekä niiden kustannusvaikutus sovitaan erikseen.

### 4. VUOKRALAISEN MUUTOSTYÖT

Vuokralainen ei saa suorittaa huoneistossa muutos- ja perusparannustyöitä ilman vuokranantajan lupaa. Vuokralaisen suorittamista muutos- ja perusparannustyöistä ei suoriteta korvausta.

### 5. VUOKRANANTAJAN OIKEUS TEHDÄ KORJAUKSIA JA MUUTOSTÖITÄ

Vuokranantajan on ilmoitettava etukäteen kaikista vuokratussa tilassa tekemistään korjauksista vähintään kahta viikkoa ennen töihin ryhtymistä. Poikkeuksena ovat kiireellistä korjausta vaativat työt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi. Olennaista haittaa huoneiston käytölle aiheutuvista muutoksista korjauksista on ilmoitettava kahta kuukautta ennen töihin ryhtymistä.

### 6. VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO, EDELLENVUOKRAUS JA ALIVUOKRAUS

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta siirtää vuokraoikeuttaan eikä ottaa vuokrafohteeseen alivuokralaisia eikä myöskään edelleen vuokrata vuokrakohdetta eikä liiketoiminnan luovutuksen yhteydessä siirtää vuokraoikeuttaan. Saatuan kirjallisen vuokranantajan luvan edelleen- tai alivuokraukseen vastaa vuokralainen edelleenkin vuokrasopimuksen mukaan hänelle kuuluvista velvollisuuksista vuokranantajaa kohtaa, ellei toisin sovita. Jos vuokranantaja on antanut luvan siirtoon, vastaa uusi vuokralainen vuokrasuhteen velvoitteista siirron hyväksymisestä lukien, ellei kirjallisesti siirron hyväksymisen yhteydessä toisin sovita.

### 7. VEROT JA MAKSUT

Julkisen viranomaisen tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät mahdollisesti uudet verot tai muut maksut lisätään vuokraan.

### 8. JÄTEHUOLTO

Roskien ja jätteiden säilytys vuokralaisen asiakas/myyntitiloissa ei ole sallittua. Vuokralaisen tulee omalla kustannuksellaan viedä roskat ja jätteet niille erityisesti osoitettuun paikkaan kiinteistön omistajan antamien lajittelu- ja käsittelyohjeiden mukaan. Ongelmajätteiden käsittelystä ja siitä syntyneistä kustannuksista vastaa vuokralainen.

### 9. YMPÄRISTÖVASTUUT

Vuokralainen sitoutuu toiminnassaan noudattamaan Suomessa voimassa olevaa ympäristösuojeluun liittyviä lakeja ja toimimaan hyvien ympäristöön liittyvien periaatteiden mukaisesti. Lisäksi vuokralainen käyttää huoneistoa vuokranantajan asettamien ympäristöllisten tavoitteiden mukaisesti.

## ALLEKIRJOITUKSET

Vakuutamme tutustuneemme tämän sopimuksen ja sen liitteiden ehtoihin ja sitoudumme noudattamaan niitä.

Vuokrasopimuksen sopimusehtojen lisäksi sovelletaan lakia liikehuoneistojen vuokrauksesta (482/95).

Sopimus allekirjoitetaan sähköisesti, jolloin molemmille osapuolille muodostuu sopimuksesta yhteneväinen kappale

Vuokranantaja:  
Hiedanrannan Kehitys Oy

sähköinen allekirjoitus

Lasse Alkula

Vuokralainen:  
Tampereen Seudun ammattiopisto, Tredu

sähköinen allekirjoitus

Kirsi Viskari

