

LIIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

1. OSAPUOLET

Vuokranantaja Tredu-Kiinteistöt Oy
Y-tunnus 2605630-1
(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 Vuokranantajan omistamat rakennukset maapohjineen (kiinteistötunnus 536-2-9-5) osoitteessa Kankaantaankatu 4, Nokia. Vuokrasuhteen alkaessa Vuokrattava ala on noin 6010,79 m². Pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu, eikä vuokra ole pinta-alaperusteinen.

3. VUOKRA-AIKA JA SEN MUUTTAMINEN

3.1 Tämä sopimus astuu voimaan vuokranantajan puolelta heti, kun Vuokrasopimus on allekirjoitettu ja vuokralaisen puolelta, kun asiaa koskeva toimivaltaisen toimielimen päätös on saanut lainvoiman.

3.2 Vuokra-aika alkaa 1.5.2022 ja on voimassa 30.4.2042 saakka. Vuokrasopimus on kahdenkymmenen (20) vuoden määräaikainen vuokrasopimus.

Ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä on Vuokranantajan osalta 30.4.2040 ja Vuokralaisen osalta 30.4.2040, jolloin

vuokrasopimus päättyy 30.4.2042. Mikäli irtisanomisilmoitusta ei anneta, määräaikainen vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana Vuokranantajan kahden (2) vuoden irtisanomisajalla ja Vuokralaisen kahden (2) vuoden irtisanomisajalla.

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 82 969,26 euroa (alv 0 %) kuukaudessa. Pääomavuokra ei ole pinta-alaperusteinen.

Ylläpitovuokra:

Vuokralainen suorittaa Vuokranantajalle Vuokrakohteen toteutuneisiin ylläpitokustannuksiin perustuvaa ylläpitovuokraa, joka on vuokrasuhteen alkaessa 23 381,97 euroa (alv 0 %) kuukaudessa. Ylläpitovuokra ei ole pinta-alaperusteinen. Ylläpitovuokraa vastaan Vuokranantaja vastaa kohteen ylläpidosta liitteenä olevan vastuunjakotaulukon mukaisesti.

Ylläpitovuokrana veloitettavien kulujen määrä perustuu kiinteistön kuluista kuluvalle vuodelle laadittuun talousarvioon. Ylläpitovuokrassa veloitettavia ylläpitokuluja ovat muun muassa 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 korjauskuluihin luetaan ne korjaukset, jotka on kirjattu kirjanpidossa hoitokuluiksi.

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

Investointivuokra:

Investointivuokra muodostuu niistä korjauskustannuksista, jotka aktivoidaan vuokranantajan kirjanpidossa. Investointivuokralla on kuuden (6) prosentin tuottovaade ja kuoletusaika on vuokralaisen jäljellä oleva vuokra-aika, ellei toisin sovita. Vuokravaikutteisten investointien toteuttamisesta ja niiden sisällöstä on sovittava vuokralaisen kanssa ennen niiden toteuttamista. Kiinteistön omistaja päättää lopulliset toteutettavat hankkeet.

Vuokralaisen aloitteesta tehtävät muutostyöt veloitetaan investointivuokrana.

Investointivuokran alaisten investointien aktivointikelpoisuus ei poista vuokralaisen investointivuokran alaisten toimenpiteiden vuokranmaksuvelvollisuutta.

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 Ylläpituvuokran oikeellisuuden vertaamalla sitä kyseisenä kalenterivuonna toteutuneisiin kohdassa 5.1 ylläpituvuokra määriteltyihin kuluihin. Tarkistus tehdään, kun kunakin vuonna toteutuneet kulut ovat Vuokranantajan tiedossa (kuitenkin viimeistään kunkin vuoden maaliskuun 31. päivään mennessä). Mikäli veloitettu Ylläpituvuokra 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 toukokuun 2022 indeksilukua ja tarkistusindeksinä kunkin vuoden toukokuun indeksiiä. 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. tammikuuta 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 5. 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. VUOKRAKOHTEN KÄYTTÖTARKOITUS

- 9.1 Vuokrattavat tilat toimivat pääasiassa oppimisympäristöinä tai oppilaitostoiminnan 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. Vuokralainen vastaa omassa toiminnassaan tarvittavien laitteiden ja koneiden asentamisesta ja huoltamisesta.

11. VUOKRAKOHTEN HOITO

- 11.1 Vuokranantaja vastaa kiinteistötekniisesti 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 Vuokrakohteeseen jätetään käyttämättä pitkäksi aikaa.

11.3 Vuokralaisella ei ole oikeutta suorittaa muutos- tai korjaustöitä ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa, jota Vuokranantaja ei kieltäydy antamasta ilman perusteltua syytä. Vuokranantaja ei myöskään saa 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 aiheuttaviin korjaus- tai muutostöihin Vuokranantaja voi ryhtyä ilmoitettuaan siitä Vuokralaiselle kirjallisesti vähintään yhtä (1) kuukautta ennen suunniteltua aloittamisajankohtaa. Vuokralaisella on oikeus täysimääräiseen vuokranalennukseen niiden tilojen ja ajanjakson osalta, joka aiheutuu olennaisen haitan tai häiriön aiheuttavista korjaus- tai muutostöistä. Vuokranalennus määräytyy vuokrattavan kohteen pääomavuokran ja ylläpitovuokran mukaan ja siitä neuvotellaan erikseen. Mikäli muutostyö on Vuokralaisen tilaama, ei Vuokralaisella ole oikeutta vuokranalennukseen.



- 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 jättesäiliöihin. Jättesäiliöiden tyhjentämisestä ja jätemaksuista vastaa Vuokranantaja ja ne sisältyvät Ylläpituvuokraan. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan toiminnassaan syntyvien vaarallisten jätteiden säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta.

13. VARTIOINTI

- 13.1 Vuokranantaja asentaa kustannuksellaan Vuokrakohteeseen mahdolliset viranomaisvaatimukset täyttävät tavanomaiset kulunvalvontalaitteet.
- 13.2 Vuokranantaja vastaa Vuokrakohteen piirivartiointista, kameravalvonnasta ja rikosilmoitinlaitteistosta. 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 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.



- 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 täysarvovakuutuksen. Vuokralainen vastaa Vuokrakohteessa olevan oman ja käytössään olevan kolmannen osapuolen omaisuuden vakuuttamisesta ja pitää vakuutukset voimassa vuokrasuhteen voimassaoloajan.

- 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 kirjatut puutteet ilman aiheetonta 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. VUOKRAKOHTEEN 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 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.

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 kaksi (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:

Marko Tulokas, marko.tulokas@tredukiinteistot.fi, 050 386 6222
Antti Tuohino, antti.tuohino@tredukiinteistot.fi, 040 774 2452

Tredu-Kiinteistöt Oy, Y-tunnus 2605630-1
Puutarhakatu 11 A, 33210 Tampere

Vuokralainen:

Harri Jokinen, harri.t.jokinen@tampere.fi, 040 806 3056
Kirsi Viskari, kirsi.viskari@tampere.fi, 040 037 6420

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

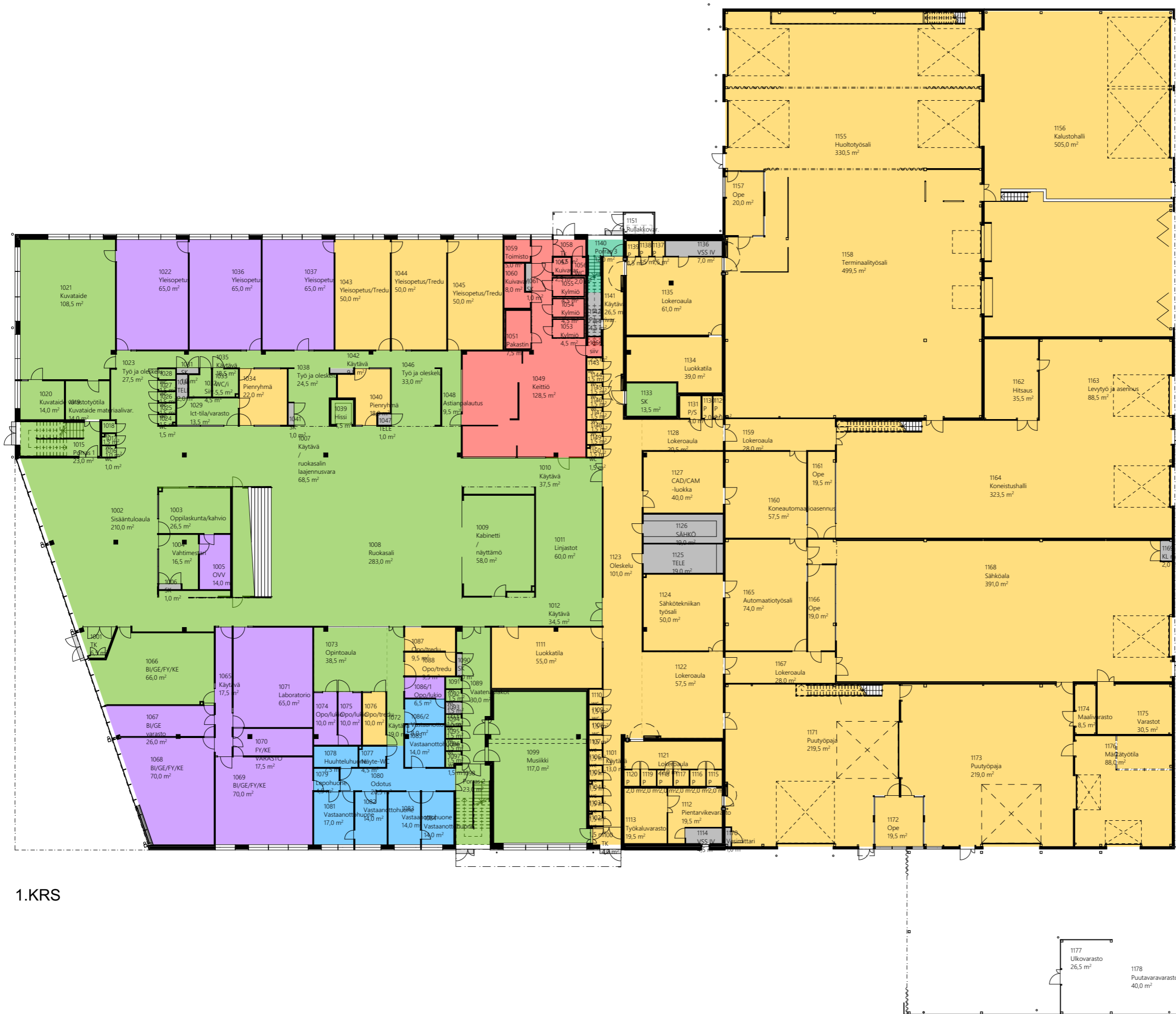
TREDU-Kiinteistöt Oy

Kirsi Viskari
johtaja, ammatillinen koulutus

Marko Tulokas
toimitusjohtaja

LIITTEET

Liite 1 Vuokraohteen pohjapiirros ja tilaluettelo
Liite 2 Vastuunjakotaulukko



1.KRS

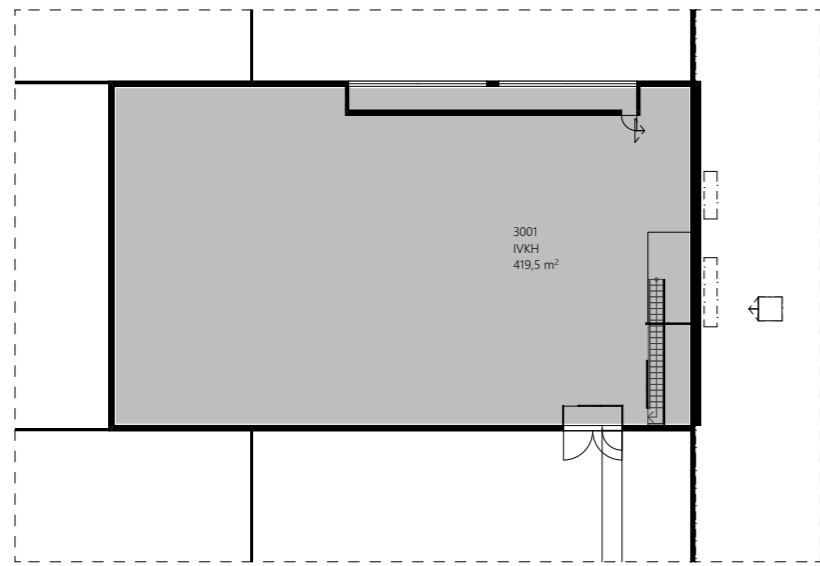
Huoneistoalat

	Pinta-ala
Lukio	1 511
Opiskelijahuolto	128
Tekniset tilat	681
Tredu	4 482
Voimia	185
Yhteiset	215
Yleiset tilat	2 634
Kokonaismäärä	9 836 m²

Yleiset tilat: aulat, käytävät, ruokasali, oleskelutilat
 Yhteiset tilat: henkilökunnan tauko- ja sosiaaliilat
 Omat tilat: osoitettu vuokra-alueet

Vuokrattava pinta-ala muodostuu seuraavasti:
 Omat tilat, yleiset tilat (Nokian lukio, Tredu), osuus yhteisistä tiloista
 -yhteiset tilat jaetaan suhteessa vuokrattavaan pinta-alaan kaikkien vuokralaisten osalta
 - Yleiset tilat jaetaan Nokian Lukion ja Tredun välillä hankesuunnitelman liitteen mukaisella prosenttijaolla (44%/56%) (liite päivätty 22.4.2020)
 - Tekniset tilat eivät kuulu vuokrattavaan pinta-alaan

Vuokrattu pinta-ala vuokralaisittain:
 Opiskelijahuolto, Nokian kaupunki 181,75 m²
 Nokian Lukio, Nokian kaupunki 2723,71 m²
 Tampereen seudun ammattiopisto, Tredu 6010,79 m²
 Pirkanmaan Voimia Oy 238,75 m²



ULLAKKO IVKH



2.KRS

Huoneistoalat

	Pinta-ala
Lukio	1 511
Opiskelijahuolto	128
Tekniset tilat	681
Tredu	4 482
Voimia	185
Yhteiset	215
Yleiset tilat	2 634
	9 836 m²



Kankaantaankatu 4

VASTUU-
TAHO

VUOKRALAINEN

VUOKRANANTAJA

RAKENNUKSIIN LIITTYVÄ VASTUUKO

KAYTTOKUSTANNUKSET

Lämpö		X
Sähkö		X
Vesi		X
Ulko-alueiden hoito		X
Sisäpuolinen huolto		X
Jätehuolto		X
Kunnossapito		X
Siivous	X	
Vakuutukset (Käyttäjän irtaimisto-omaisuus)	X	
Vakuutukset (kiinteistöt)		X
Siivottavuuden arviointi	X	

LIITYMAT

Lämpöliittymä		X
Sähköliittymä		X
Vesiliittymä		X
Kaapelitelevisio		X
ATK-liittymät (käyttäjä)	X	
ATK-liittymät (kiinteistötetekniikka)		X
Matkapuhelin-liittymät (käyttäjä)	X	
Matkapuhelin-liittymät (kiinteistötetekniikka)		X
Viranomaisverkot		X

YLEISET TEHTÄVÄT

Havaituista vioista ja ongelmista ilmoittaminen	X	X
Kiinteistön kulutuksen seuranta		X

Kiinteistön kulutustietojen keruu		X
Kiinteistön yleisen järjestyksen valvonta	X	X
Pelastussuunnitelman laatiminen	X	
Viranomaisten opastaminen ja avustaminen	X	X
Yhteisten tilojen puhtaanapito	X	
Teknisten tilojen puhtaanapito		X
Kiinteistöön liittyvät lakisäätteiset määräaikaistarkastukset	X	X
Rakennuksen huoltokirjan ylläpitäminen		X
Kiinteistökatselmus vuokralaisen kanssa		X
Kiinteistön järjestelmien määräaikaistarkastukset		X
Vartiointi, hälytyskäynnit		X
PTS-suunnittelu		X
Urakoitsijoiden opastaminen kiinteistöllä	X	X
LVIS-laitteiden säätö, huolto ja kunnossapito		X

PÄIVYSTYSAIKAISET TEHTÄVÄT

Huoltomiehen normaalin työajan ulkopuolella tehtävät vikakorjaukset		X
Ikkuna- ja ovilasien paikkaus		X
Lukkotyöt		X
LVISKA-hälytysten kuittaus ja häiriötilan poistaminen		X
Vikailmoitusten vastaanottaminen työajan ulkopuolella		X
Ovien avaaminen/lukitseminen työajan ulkopuolella		X
Murto- ja palohälytyksiin reagoiminen	X	X

LÄMMITYSJÄRJESTELMÄT

Asetusarvojen asettelu		X
Linjasäätöventtiilien säätö		X
Lämmitysverkoston painetason seuranta		X
Lämmönjakohuoneen yleinen valvonta		X
Meno/paluuvesilämpötilojen seuranta		X
Pattereiden ilmaus		X
Patteriventtiilin termostaattiosan vaihto		X

Patteriventtiilit		X
Pumppujen ja venttiilien kunnossapito		X
Pumppujen ja venttiilien kunnon tarkkailu		X
pumppujen vuorottelukäyttö		X
Säätö- ja toimilaitteiden kunnossapito		X
Säätö- ja toimilaitteiden ylläpitohuolto ja toiminnan tarkastaminen		X
Vuototestin tekeminen		X
Lämmitysverkosto		X
Lämmöntuotanto		X

ILMANVAIHTOJÄRJESTELMÄT

Asetusarvojen asettelu		X
Ilmamäärien mittaus ja säätö		X
Ilmanvaihdon pääte-elimien (venttiilit) puhdistus	X	
Jäähdytyslaitteistot		X
Kiilahihnojen tarkistus, vaihto ja kiristys		X
Kostutinlaitteiston huolto		X
Kostutinlaitteiston kunnossapito		X
Käyntiaikojen tarkistus ja muuttaminen	X	X
Laitteiston ja kanaviston puhdistus		X
Lämmityspatterin huolto		X
Lämmityspatterin kunnossapito		X
Palopeltien viritys		X
Suodattimien vaihto		X
Säätö- ja toimilaitteiden kunnossapito		X
Säätö- ja toimilaitteiden ylläpitohuolto ja toiminnan tarkastaminen		X
Talteenottolaitteiston huolto		X
Talteenottolaitteiston kunnossapito		X
Ilmankuivaimet, siirrettävä laite	X	
Ilmankuivaimet, kiinteä laite		X
Ilmankostutin, siirrettävä laite	X	
Ilmankostutin, kiinteä laite		X
Pakokaasunpoistojärjestelmät (kiinteä laite)		X

VESIJÄRJESTELMÄT

Poresuuttimien vaihto		X
-----------------------	--	---

Putki- / kalustevuodoista ilmoittaminen	X	X
Sekoittajien ja hanojen kunnossapito		X
Suihkuletkut		X
WC-istuinten huolto		X
WC-istuinten kunnossapito		X
Vesimittarin pysähtymisen tarkastaminen		X
Vedenpehmentimet ja suodattimet		X

VIEMÄRIJÄRJESTELMÄT

Erotuskaivojen tyhjennys		X
Erotuskaivojen tyhjennys, toimintaan liittyvät	X	
Erotuskaivojen täyttöasteen seuranta	X	X
Lattiakaivojen puhdistus		X
Pullohajulukon puhdistus		X
Pumppaamon hoito		X
Pumppaamon kunnossapito		X
Viemäreiden avaus		X

SÄHKÖJÄRJESTELMÄT

Hämäräkytkimien viritys		X
Irtaimistoon liittyvä sähkötyö	X	
Kahvasulakkeet		X
Kiinteistön lakisääteiset määräaikaistarkastukset		X
Lamppujen vaihto, yksittäiset matalat tilat		X
Lamppujen vaihto, yksittäiset vaikeat paikat		X
Lamppujen vaihto, yksittäiset korkeat paikat		X
Lamppujen vaihto, ulkovalot		X
Lamppujen vaihto, talotekniset laitteet		X
Sähkökalusteiden peitelevyjien vaihto		X
Sähkökalusteiden vaihto		X
Sähkölämmityslaitteet, kiinteät		X
Tulppasulakkeet		X
Valaisimet, valaisinkiskoon liitettävät	X	
Ovien aikaohjausmuutokset	X	
Kiinteiden sähkölaitteiden kunnossapito		X
Valaisinkiskot		X

ERITYISLAITTEET

Ajannäyttöjärjestelmät (kellot)		X
Alkusammutuskalusto (kiinteistö), käsisammuttimet		X
Alkusammutuskalusto (käyttäjä), käsisammuttimet	X	
Alkusammutuskalusto, sammutuspeitteet	X	
Alkusammutuskalusto, palopostit		X
Antenniverkko		X
Antenniverkkoon liittyvät vastaanottimet, myös digisovittimet	X	

ATK-laitteet kiinteistön ohjaukseen ja valvontaan		X
ATK-verkko		X

AV-järjestelmien verkko		X
Avunpyyntöjärjestelmät (esim. inva-wc)		X
Henkilörekisterin ylläpito (kulunvalvonta, kameravalvonta)	X	
Hissit		X
Infojärjestelmä	X	
Jäähdytyslaitteet, irralliset	X	
Kaasukeskus ja kaasulaiteverkko		X
Kaasupullot ja päätelaitteet	X	
Kameravalvontalaitteet	X	X
Kameravalvontaverkko		X
Keskusaikakellot (sivukelloineen)		X
Keskusradiojärjestelmän keskus-, verkko- ja kenttälaitteet		X
Keskusradiojärjestelmän äänilähteet ja langattomat mikrofonit	X	
Kulunvalvontalaitteet		X
Kulunvalvontalaitteiden ohjelmointi ja lisätunnisteet	X	
Rikosilmoitinjärjestelmä		X
Nostimet	X	X
Ovensulkujärjestelmien koestus		X
Ovensulkujärjestelmät (mm. palo-ovet)		X
Ovipuhelinjärjestelmä	X	X
Paineilmalaitteet	X	
Pakokaasuimurit, siirrettävä tai yksittäinen laite	X	
Paloilmoitin- ja palovaroitinjärjestelmät		X
Paloilmoittimen hoito		X
Puhelinvaihteet, -kojeet, -latauslaitteet ja liityntäkortit	X	
Puhelinverkko tukiasemineen		X
Savunpoistojärjestelmien koestus		X
Savunpoistojärjestelmät		X
Sisäänpyyntöjärjestelmät		X
Suojelumateriaalin hankinta ja hoito		X
Sähköiset lukituslaitteet		X
Sähköjärjestelmien määräaikaistarkastukset		X
Sähkökäyttöiset ovet		X

Turvavalokeskuksien koestus		X
Turvavalokeskukset		X
UPS-laitteet	X	X
Valkokankaat	X	
Valkokankaat, sähkökäyttöiset	X	
Vetokaapit, irralliset	X	
Vetokaapit, kiinteät		X
Väestönsuojatarvikkeet		X
Väestönsuojalaitteet ja laitteiden koekäyttö		X
Väliverhot ja siirtoseinät		X
Tulityöluvat	X	X
Kiinteistötekniikan korjaus- ja käyttötyöt		X
Käyttäjälaitteiden korjaus		X
Atex-tilat	X	
Avoin kaapeliverkko		X
Induktiosilmukka (kiinteät)		X
Induktiosilmukka (siirrettävä)	X	
Kiinteistöautomaatiojärjestelmä		X
Nosto-ovet		X
Paineilmaverkosto		X
Purunpoistojärjestelmä (kiinteä)		X
Purunpoistojärjestelmän suodattimet	X	
Purunpoistojärjestelmän pussit ja liitosletkut	X	
Pölynpoistojärjestelmä (kiinteä)		X
Pölynpoistojärjestelmä, suodattimet	X	
Päällekkäusjärjestelmä (kiinteä)		X
Radonpoistojärjestelmät		X
Sammutusjärjestelmät, kiinteät esim. sprinklerit		X
Valomainokset	X	

Keittiölaitteet opetuskeittiössä		
Apukalusteet, kiinteät		X
Astianpesukoneet, kotitaloustyyppiset	X	
Astianpesukoneet, suurkeittiötyypiset	X	
Esipesu- ja purkauspyödyt, kuljetinradat	X	
Esipesusuihkut	X	
Jätevaunut	X	
Jää-, viileä- ja pakastekaapit	X	
Jääpalakoneet	X	

Kahvinvalmistuslaitteet, vedenlämmittimet	X	
Keittiövaunut	X	
Keittolevyt, pistotulppaliitännäiset	X	
Keittopadat	X	
Kylmä- ja pakastehuoneet		X
Kylmältaat	X	
Lasi- ja kuppitelineet	X	
Lasikot	X	
Lautasjakelin	X	
Leikkelekoneet	X	
Liedet	X	
Lämpö- ja kylmälevyt	X	
Lämpöhauteet	X	
Mehuannostelijat	X	
Mikroaaltouunit	X	
Painekeittokaapit	X	
Parilat	X	
Pesu- ja kuorimakoneet	X	
Rasvakeittimet	X	
Sauvasekoittimet	X	
Tarjoilulinjastot, irralliset	X	
Tarjoilulinjastot, kiinteät	X	
Uunit	X	
Uunit, pistotulppaliitännäiset	X	
Vedenjakelin	X	
Vihannesleikkurit	X	
Yleiskoneet, kiinteästi asennettu	X	
Yleiskoneet, pöytämalli	X	
Kaasuliedet	X	

RAKENNUS, KALUSTEET JA VARUSTEET

Home- ja kosteusvaurioiden tarkkailu ja niistä ilmoittaminen	X	X
Ikkunoiden suojaus (uv-kalvot, ym)	X	X
Irtokalusteet	X	
Kaihtimet		X
Kiinteistöopasteet, rakennuksen ulkopuoliset		X
Kiinteistöopasteet, sisäpuoliset	X	
Kiintokalusteet		X
Kuntosalilaitteet	X	

Liikennemerkkit, tonttialue		X
Lisäävaimet	X	
Lukituslaitteet ja ovipumput		X
Lukkojen sarjoitus / ohjelmointi	X	
Lääkekaapit	X	
Markiisit	X	
Paljeovet		X
Peilit, pukuhuonetilat		X
Pimennysverhot, kiinteärakenteiset		X
Poistumistieopasteet, turvavalot		X
Muut turvaopasteet (turvataulut)	X	
Rullaverhot	X	
Saranoiden ja lukkojen voitelu		X
Tapahtumakohtaiset rakennelmat ja laitteet	X	
Graffitten poisto		X
Ikkuna- ja ovitiivisteiden vaihto		X
Lukkokorjaukset		X

Arkistokaapit, rullattavat	X	
Kiukaat		X
Kuivauskaapit	X	
Postiluukku tai laatikko		X
Pukukaapit	X	X
Vaatenaulakot, irralliset	X	

ULKOALUEISIIN LIITTYVÄ VASTUUNJAKO

YLEISET TEHTÄVÄT

Liputukset muina kuin virallisina liputuspäivinä	X	
Liputus		X
Vaurioista ja vaaranpaikoista ilmoittaminen	X	X
Vesikatkon kunnon tarkkailu		X

JÄTEHUOLTO

Jätehuoltomääräysten noudattaminen	X	X
Astiamuutokset		X
Biojäteastian pesu		X
Jätealueen puhdistus		X
Jätehuollon järjestäminen		X
Jätehuollon keskeytys	X	
Jätehuoltokaluston kunnon ja toimivuuden tarkastus		X
Ongelmajätteiden merkitseminen ja välivarastointi	X	
Jätteen tyhjennys	X	
Toiminnasta syntyvä jäte	X	
Ongelmajätehuolto, opetustoimintaan liittyvä	X	
Ongelmajätehuolto, kiinteistöön liittyvä		X
Purujätteen keräys		X

SADEVESIJÄRJESTELMÄT

Ränni- ja sadevesikaivojen kansiin puhdistaminen		X
Sadevesi- ja salaojakaivojen tarkistus		X
Sadevesikaivojen hiekkapesien tyhjennys		X
Sadevesikaivojen sulattaminen		X
Syöksytorvien ja räystäskourujen puhdistus		X
Tasakattojen sadevesikaivojen puhtaanapito		X
Poikkeamista/ongelmista ilmoittaminen	X	X

ULKOALUEIDEN PUHTAANAPITO

Hiekkoitushiekan poisto kestopäällysteeltä		X
Kestopäällysteen pesu		X
Kevätsiivous		X
Roskien poisto		X
Syysiivous		X
Roska-astioiden tyhjennys		X
Poikkeamista/ongelmista ilmoittaminen	X	X
Lehtien haravointi		X

VIHERTYÖT

Istutusten hoito ja leikkaus		X
Nurmikon hoito ja leikkaus		X
Poikkeamista/ongelmista ilmoittaminen	X	X

LUMITYÖT JA LIUKKAUDENTORJUNTA

Aurausvalli poisto		X
Hiekoitushiekan toimittaminen		X
Liukkauden torjunta		X
Liukkauden torjunta hiekoittamalla koneella		X
Liukkauden torjunta hiekoittamalla käsin		X
Lumen kasaus tontilla sovittuihin paikkoihin	X	X
Lumen poiskuljetus		X
Lumen poisto koneella		X
Lumen poisto käsin	X	X
Lumen putoamisvaaran toteaminen ja siitä edelleen ilmoittaminen	X	X
Lumen varastointi kiinteistön tontilla		X
Polanteiden poisto ja sadevesikaivojen aukaisu		X
Räystäslumien pudottaminen		X
Hiekoitushiekkalaatikko		X

PIHAKALUSTEIDEN HOITO

Aidat, portit ja niihin rinnastettavat rakennelmat		X
Pihan irtaimet kalusteet	X	
Roska-astiat		X
Roska-astioiden tyhjennys		X
Pihan leikki- ja urheiluvälineet		X

Pelastussuunnitelman laatimisesta vastaa rakennuksen tai kohteen haltija. Kohdeisännöitsijä osallistuu kiinteistötekniikan osalta.
Asiakas huolehtii tavaroidensa järjestyksestä ja poistaa tilaan kuulumattomat tavarat
Vuokranantaja vastaa, vuokralaisella on osallistumisvelvoite
Kahdesti vuodessa
Urakoitsijoiden opastamisesta vastaa pääasiassa vahtimestari ja kiinteistönhoitaja.

Toiminnan kannalta välttämättömät korjaukset.

Rinnakkaispumppuja tulee käyttää siten, että molemmat kävisivät vuodessa yhtä paljon.

Vuokralaisen vastuulla 1krt / v
Linjaus tarkistettava
Vuokranantaja muuttaa vuokralaisen hyväksymänä. Poikkeusaikataulujen ilmoittaminen vuokralaisen vastuulla.
Tarkastus syksyisin, erityishuomio jäätymissuojien toimintaan
Laitteen hankkija vastaa laitteen ylläpidosta.
Laitteen hankkija vastaa laitteen ylläpidosta.
Lupa laitteiden asennukselle kysyttävä kohdeisännöitsijältä. Laitteen hankkija vastaa laitteen ylläpidosta.
Laitteen hankkija vastaa laitteen ylläpidosta.

Vuokranantaja opastaa tyhjennysvälin määrittämisessä ja automaattisen täyttymishälytys toiminnassa.
Vuokranantaja opastaa tyhjennysvälin määrittämisessä ja automaattisen täyttymishälytys toiminnassa.

Erikoisosaamista (sähköasentaja) tarvitsevat valaisinvaihdot vuokranantaja. Lamppujen vaihto vuokralainen.
Erikoisosaamista (sähköasentaja) tarvitsevat valaisinvaihdot vuokranantaja. Lamppujen vaihto vuokralainen.
Erikoisosaamista (sähköasentaja) tarvitsevat valaisinvaihdot vuokranantaja. Lamppujen vaihto vuokralainen.

Vastuu hankinnasta ja määräysten mukaisesta ylläpidosta.
Toiminnan harjoittamista varten tehtävät hankinnat ja ylläpito vuokralainen.
Vastuu hankinnasta ja määräysten mukaisesta ylläpidosta.
Vastuu hankinnasta ja määräysten mukaisesta ylläpidosta.

Yleiskaapelointi.

Muutostyöt sovitaan erikseen.
Vioista ilmoittaminen asiakkaalla.
Henkilörekisterin ylläpidosta sovitaan vuokralaisten välillä.
Vuokralainen vastaa infojärjestelmästä päätelaitteineen.
Laitteen hankkija vastaa laitteen ylläpidosta.
Kaasukeskus ja kiinteä verkko (kompressori, painesäiliö, suodatin, vedenerotin ym liittimeen asti)
Pullojen vaihto ja määräysten mukainen käyttö.
Ensikertainen investointi vuokranantaja. Kameroiden lisäykset ja muut muutostyöt vuokralainen.

Hälytysten siirto voimassaolevan sopimuksen mukaisesti
Käyttöön liittyvät ja henkilönostimet vuokralainen
Vuokranantaja vastaa perusjärjestelmän toiminnasta. Vuokralainen vastaa omista erillishankinnoistaan.

Vuokralainen vastaa paineilmaverkostoon liitettävistä laitteista.

Yhteyskokeilu 1 x kk
Vuokralainen vastaa omistaja hankinnoistaan ja palvelutarpeistaan.

Myös varusteiden säilytys ja määräysten muuttuessa täydentäminen

Oviympäristö

Laitevalmistajan ohjeen mukaisesti
Laitteen hankkija vastaa laitteen ylläpidosta.
Vuokralainen vastaa omista hankinnoistaan.
Vuokralainen vastaa omista hankinnoistaan.
Vuokralainen vastaa omista hankinnoistaan.
Tulityölupakäyttö määritellään pelastussuunnitelmassa.
Vuokralainen vastaa harjoitettavasta toiminnasta ja tarvittavista asiakirjoista.
liittimeen asti (kompressori, painesäiliö, yms.)
Toiminnanharjoittajaan liittyvät vuokralainen

Määräysten mukaiset.
Avainhallinta vuokralainen.
Laitteen hankkija vastaa laitteen ylläpidosta.
Laitteen hankkija vastaa laitteen ylläpidosta.
Kalustelukot vuokralainen.

Laitteen hankkija vastaa laitteen ylläpidosta.
Kalusteen hankkija vastaa laitteen ylläpidosta.

Eri jätelajien keräys tarveharkinnan mukaan. Keskeytysajan ilmoittaminen jätehuolto-yhtiöön.
Sisätiloista ulkoastioihin.

Vuokralainen voi omakustanteisesti ja omavastuisesti teettää työn oppilastyönä, mikäli vuokralainen saa luvan kohdeisännöitsijältä.
Vuokralainen voi omakustanteisesti ja omavastuisesti teettää työn oppilastyönä, mikäli vuokralainen saa luvan kohdeisännöitsijältä.
Tarvittaessa alueen eristäminen tai turvalliseksi saattaminen.

Irtaimen hankkija vastaa ylläpidosta.
Uusien leikki- ja urheiluvälineiden hankinta hyväksyttävä kohdeisännöinnillä. Leikkipaikkojen omavalvontavastuu saattaa muodostua.