

ESISOPIMUS

1. OSAPUOLET

Rakennuttaja Tredu-Kiinteistöt Oy
Y-tunnus 2605630-1
(Rakennuttaja)

Toimeksiantaja Ylöjärven kaupunki
Y-tunnus 0158221-7
(Toimeksiantaja)

Myöhemmin yhdessä Osapuolet, erikseen Osapuoli

2. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Rakennuttaja omistaa osoitteessa Pallotie 5, Ylöjärvi (Kohde) sijaitsevat rakennukset ja hallitsee kiinteistöä 980-428-25-45 (Kiinteistö), jolla rakennukset sijaitsevat vuokraoikeuden nojalla.

Osapuolet ovat keskenään sopineet Toimeksiantajan käytössä olevien tilojen kasvattamisesta rakentamalla Kohteeseen laajennusosan (Hanke) Kiinteistön vieressä sijaitsevalle tontille (kiinteistötunnus 980-428-1-279), jota Rakennuttaja hallitsee vuokraoikeuden nojalla hallitsee vuokraoikeuden nojalla.

Osapuolet ovat yhdessä edistäneet Hankkeen suunnittelua 6.10.2022 allekirjoitetun aiesopimuksen perusteella. Hankkeen suunnittelu perustuu Toimeksiantajan tarve- ja hankesuunnitelmaan.

Osapuolet laativat samanaikaisesti tämän esisopimuksen kanssa pitkäaikaisen vuokrasopimuksen Kohteen laajennusosasta (Vuokrasopimus), joka allekirjoitetaan Hankkeen valmistuttua. Vuokrasopimus löytyy liitteestä 2.

Rakennuttaja kilpailuttaa urakan ns. ranskalaisena urakkana, jossa tilaaja antaa kiinteän hinnan, jonka puitteissa urakoitsijat kilpailevat tarjouksen sisällön laadulla. Urakkamuotona on kokonaisvastuurakentaminen.

Tällä esisopimuksella Osapuolet sopivat keskinäisistä oikeuksista ja velvoitteista liittyen Hankkeen käynnistämiseen ja toteuttamiseen sekä Vuokrasopimukseen.

Osapuolet vakuuttavat tarkoituksensa olevan toteuttaa tämän Sopimuksen mukainen Hanke hyvässä yhteisymmärryksessä ja molempien Osapuolten perustellut edut huomioon ottaen. Osapuolet sitoutuvat antamaan toisen Osapuolen pyynnöstä muun muassa, mutta ei rajoittaen, kaikki tarvittavat rakennuslupiin, rasitesopimukseen tai muihin sopimukseen liittyvät yksilöidyt valtakirjat, luvat ja suostumukset sekä muuten myötävaikuttamaan siihen, että Hanke saadaan toteutettua.

3. ESISOPIMUKSEN KOHTEENA OLEVAN HANKKEEN LOPULLISET SOPIMUSEHDOT

- 3.1 Tämän esisopimuksen liitteenä oleva Vuokrasopimus allekirjoitetaan, kun seuraavat edellytykset ovat täyttyneet:
- Kun rakennus on hyväksytty käyttöön otettavaksi rakennusvalvontaviranomaisen suorittamassa käyttöönotto-tarkastuksessa ja käyttöönotto-tarkastuspöytäkirja on toimitettu Toimeksiantajalle
- 3.2 Osapuolten välisen Vuokrasopimuksen vuokra muodostuu kaikista Hankkeen rakentamiseen liittyvistä kuluista ja vastuista, sisältäen, mutta ei rajoittuen, rakentamisurakan, suunnittelun, rakennusluvan, rakentamisen vaatimat selvitykset ja liittymät, mahdolliset purkutyöt, tontinmuodostamiskustannukset, sekä lisä- ja muutostyöt. Mikäli jokin osa kuluista selviää vasta valmistumisen jälkeen, lisätään ne Vuokrasopimuksen vuokraan takautuvasti. Vuokravaikutuksen laskentatapa löytyy liitteestä 1 Vuokravaikutus.
- 3.3 Vuokrasopimuksen alkamisajankohta on sen kalenterikuukauden ensimmäinen päivä, jolloin Hanke on valmistunut.



- 3.4 Mikäli Hankkeen toteutuksen yhteydessä ilmenee, että Tontin maaperä olisi pilaantunut ja/tai pohjavesi saastunut siten, että tämä edellyttäisi niiden oppilaitoskäyttötarkoituksessa puhdistamistoimenpiteitä, Toimeksiantaja on velvollinen puhdistamaan Tontin oppilaitosrakentamisen tasoon.
- 3.5 Liitteenä oleva Vuokrasopimus tulee voimaan, kun se on allekirjoitettu. Mikäli Vuokrasopimusta ei allekirjoiteta kohdan 3.1 mukaisten edellytysten täytyttyä, niin Hankkeen suunnittelusta ja valmistelusta aiheutuneista kustannuksista sekä kohdan 3.2 mukaisista kuluista vastaa Toimeksiantaja.

4. HANKKEEN AIKATAULU

- 4.1 Arvioitu aloitusajankohta Tarvekartoitus on käynnistynyt syksyllä 2023
- Arvioitu valmistumisajankohta Opetustoiminta alkaa 1.8.2026

5. MUUT EHDOT

- 5.1 Voimaantulo Tämä esisopimus astuu voimaan Rakennuttajan puolelta heti, kun esisopimus on allekirjoitettu ja Toimeksiantajan puolelta, kun asiaa koskeva toimivaltaisen toimielimen päätös on saanut lainvoiman.
- 5.2 Ilmoitukset Tämän esisopimuksen mukaiset ilmoitukset (mukaan lukien kaikki muu viestintä) on toimitettava todisteellisesti alla mainituille toisen Osapuolen osoittamille henkilöille. Osapuolen tulee ilmoittaa muuttuneista yhteystiedoista viipymättä.

Rakennuttaja:

Marko Tulokas, marko.tulokas@tredukiinteistot.fi, 050 386 6222
Mikko Niskanen, mikko.niskanen@tredukiinteistot.fi, 044 431 4219

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

Toimeksiantaja:

Ulla Siuko, ulla.siuko@ylojarvi.fi, 050 562 09 40
Jukka Nurmi jukka.nurmi@ylojarvi.fi, 050 466 5860

Ylöjärven kaupunki
Kuruntie 14, PL 22, 33470 Ylöjärvi
Y-tunnus 0158221-7

5.3 Muutokset ja oikeuksien käyttäminen

5.3.1 Tätä esisopimusta voidaan muuttaa tai täydentää vain kirjallisesti Osapuolten allekirjoituksin, eikä Osapuoli voi vedota suullisesti tai hiljaisesti väitetyn tapahtuneeseen esisopimuksen muutokseen tai täydennykseen.

5.3.2 Osapuoli ei menetä oikeuttaan vedota toisen Osapuolen sopimusrikkomukseen, tämän esisopimuksen oikeaan tulkintaan tai tästä esisopimuksesta 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 hankesopimuksen noudattamista.

5.4 Kulut Osapuolet vastaavat tämän esisopimuksen neuvottelemiseen ja sen laatimiseen liittyvistä kuluistaan.

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

6. SOVELLETTAVA LAKI

Tähän esisopimukseen, sen tulkintaan ja kaikkiin siihen liittyviin asioihin sovelletaan Suomen lakia.

7. ERIMIELISYYDET

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

ALLEKIRJOITUKSET

VAKUUDEKSI, että Osapuolet ovat asianmukaisesti allekirjoittaneet tämän Vuokrasopimuksen.

Päivämäärä: _____

Ylöjärven kaupunki

Tredu-Kiinteistöt Oy

Jukka Nurmi
Kaupunkirakennejohtaja

Marko Tulokas
Toimitusjohtaja

LIITTEET

Liite 1 Vuokravaikutus
Liite 2 Vuokrasopimus



LisäValon

Laskennallinen vuokravaikutus

24.04.2024

Laskennallinen vuokravaikutus

- Vuokravaikutus määräytyy hankkeen toteutuneiden kustannusten mukaisesti
 - Hankeen valmistuttua lisä- ja muutostöiden osuus lisätään pääomavuokraan
- Oheinen taulukko perustuu A-Insinöörien laskelmaan
 - Laskelman pohjatietona on käytetty yksikerroksisen rakennuksen suunnitelmaa
 - Hankesopimusta allekirjoitettaessa 4/2024 toimeksiantaja, Ylöjärven kaupunki, ei ollut vielä päättänyt rakennuksen lopullista muotoa, ml. julkisivun erikoismuotoilut
 - Tonttivuokra ei sisälly laskelmaan, koska siitä tulee läpilaskutuserä
- Ylläpitovuokra on allekirjoitushetken paras arvio toteumasta
 - Ylläpitovuokran toteuma tarkistetaan vuosittain ja tasataan tarkistuksen yhteydessä kunkin vuoden maaliskuun loppuun mennessä
 - Edellisen vuoden toteuma on aina seuraavan vuoden budjetti

	Vuokrattava ala		Investointi		
Huoneistoala yhteensä	2 210 htm ²		8 585 000 € (alv 0%)		
	Tuottovaade	€/m ² /kk	€/kk (alv 0%)	€ / vuosi (alv 0%)	
Pääomavuokra	6,00 %	19,42	42 925	515 100	
Palvelukuvauksen mukaiset kiinteistön kustannukset					
	htm ²	€/m ² /kk	€/kk (alv 0%)	€ / vuosi (alv 0%)	
Ylläpitovuokra	2 210	3,33	7 359	88 312	
Vuosivuokra yhteensä		22,75	50 284,33	603 412	

LIIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

1. OSAPUOLET

1.1 Vuokranantaja

TREDU-Kiinteistöt Oy
Y-tunnus 2605630-1
(Vuokranantaja)

1.2 Vuokralainen

Ylöjärven kaupunki
Y-tunnus 0158221-7
(Vuokralainen)

Myöhemmin yhdessä Osapuolet, erikseen Osapuoli

2. VUOKRAKOHDE

2.1

Vuokralainen vuokraa tällä vuokrasopimuksella (Vuokrasopimus) Vuokranantajan omistamat rakennukset maapohjineen (kiinteistötunnus 980-428-25-45) osoitteessa Pallotie 5, Ylöjärvi (Vuokrakohde), vuokrasuhteen alkaessa pinta-ala noin 2.210 m², pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu, eikä vuokra ole pinta-alaperusteinen.

2.2

Vuokrakohde on rakennettu Vuokralaisen käyttöön Vuokralaisen tarve- ja hankesuunnitelmaan perustuen. Vuokralainen on hyväksynyt Vuokrakohteen rakentamisen suunnitelmat ja Vuokralaisella on ollut mahdollisuus olla mukana tilojen vastaanottotarkastuksessa.

3. VUOKRA-AIKA JA SEN MUUTTAMINEN

3.1

Tämä sopimus tulee voimaan, kun Vuokrasopimus on allekirjoitettu.

3.2

Vuokra-aika alkaa [PVM] ja on voimassa [PVM] saakka. Vuokrasopimus on kahdenkymmenen (20) vuoden määräaikainen vuokrasopimus. Ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä on Vuokranantajan osalta [PVM] ja Vuokralaisen osalta [PVM], jolloin vuokrasopimus päättyy [PVM]. 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 42,925 euroa (alv 0 %) kuukaudessa. Pääomavuokra ei ole pinta-alaperusteinen.

Ylläpitovuokra:

Vuokralainen suorittaa Vuokranantajalle Vuokrakohteen toteutuneisiin ylläpitokustannuksiin perustuvaa ylläpitovuokraa, joka on vuokrasuhteen alkaessa 7,359 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 kuuluvalle 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, lämmitys, vesi, huonevesi ja jätevesi, sähkö ja kaasut, 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 takia palauttamaan arvonlisäverovähennyksiä.

6. VUOKRIEN TARKISTAMINEN

- 6.1 Pääomavuokran määrä tarkistetaan tämän Vuokrasopimuksen kohdassa 7. 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 maaliskuun 31. 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, maanvuokran, viranomaismaksujen, tai minkä tahansa muun Vuokranantajasta riippumattoman kuluerän 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 lokakuun [VUOSI] indeksilukua ja tarkistusindeksinä tarkistushetkeä edeltävän lokakuun 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. helmikuuta lähtien.
- Ensimmäisen kerran pääomavuokra tarkistetaan vuodelle [VUOSI]. Pääomavuokran vähimmäiskorotus on 1 % per tarkistuskerta.

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. VUOKRAKOHTTEEN KÄYTTÖTARKOITUS

- 9.1 Vuokrattavat tilat toimivat pääasiassa oppimisympäristöinä tai oppilaitos-toiminnan 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 LAITASENNUKSET

- 10.1 Vuokralainen hyväksyy Vuokrakohteen sellaisessa kunnossa, jossa Vuokrakohte on sopimuksen allekirjoitushetkellä. Vuokralainen vastaa omassa toiminnassaan tarvittavien laitteiden ja koneiden asentamisesta ja huoltamisesta, kuten esimerkiksi esitystekniikkajärjestelmistä ja eri koulutusalojen tarvitsemista puolikiinteästi asennettavista pistotulpallisista koneista ja laitteista. Vuokrakohte on rakennettu Vuokralaisen käyttöön Vuokralaisen tarve- ja hankesuunnitelmaan perustuen. Vuokralainen on hyväksynyt Vuokrakohteen rakentamisen suunnitelmat ja Vuokralaisella on ollut mahdollisuus olla mukana tilojen vastaanottotarkastuksessa.

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 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 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 yhtä (1) viikkoa 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.

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

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 Vuokranantaja asentaa kustannuksellaan Vuokrakohteeseen mahdolliset viranomaisvaatimukset täyttävät ja Vuokralaisen hyväksymät tavanomaiset kulunvalvontalaitteet.

13.2 Vuokranantaja vastaa Vuokrakohteen vartioinnista ja 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. Mikäli Vuokralainen laiminlyö tässä Vuokrasopimuksen kohdassa asetetun velvollisuutensa, on Vuok-

ranantajalla 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 rikoutumisesta, 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 takia 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 Vuokrakohde 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. VUOKRAKOHTTEEN 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 Vuokrakohteeseen sekä siirtää Vuokrakohteeseen 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 saamalla olevia vuokria sekä Vuokralaisen poismuuttoon liittyviä lopuksiivous- 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 2. olevassa vastuunjakotaulukossa mainituista Vuokranantajalta ostetuista palveluista Vuokralainen suorittaa Vuokranantajalle erikseen sovittavan palkkion ja kulu- korvauksen.

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 kuumatta 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 tulee voimaan heti, kun Vuokrasopimus on allekirjoitettu.

- 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:

Mikko Niskanen: mikko.niskanen@tredukiinteistot.fi, 044 431 4219
Marko Tulokas: marko.tulokas@tredukiinteistot.fi, 050 386 6222

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

Vuokralainen:

Jarkko Tuomennoro: jarkko.tuomennoro@ylojarvi.fi, 050 372 1943
Kirsi Riihioja: kirsi.riihioja@ylojarvi.fi, 050 524 3371

Ylöjärven kaupunki
Kuruntie 14, PL 22, 33470 Ylöjärvi
Y-tunnus 0158221-7

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

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

25. ERIEELISYYDET

- 25.1 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: _____

YLÖJÄRVEN KAUPUNKI

TREDU-KIINTEISTÖT OY

Ulla Siuko
Tilapalvelupäällikkö
Ylöjärven kaupunki
Toimitilat

Marko Tulokas
Toimitusjohtaja

LIITTEET

Liite 1
Liite 2

Vuokrakohteen tilat
Vastuunjakotaulukko



Document history

COMPLETED BY ALL:
26.04.2024 13:23

SENT BY OWNER:
Mikko Salonen • 24.04.2024 14:02

DOCUMENT ID:
rJ404dU-C

ENVELOPE ID:
H1QAVdL-A-rJ404dU-C

DOCUMENT NAME:
Lisärakentamisen_esisopimus_liitteinen.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Jukka Tapani Nurmi jukka.nurmi@ylojarvi.fi	Signed Authenticated	24.04.2024 14:56 24.04.2024 14:05	eID Low	Finnish BankID (DOB: 1966-08-15) IP: 40.94.103.40
Marko Tapani Tulokas marko.tulokas@tredukiinteistot.fi	Signed Authenticated	26.04.2024 13:23 26.04.2024 13:16	eID Low	Finnish BankID (DOB: 1968-07-03) IP: 109.204.200.24

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed