

VUOKRASOPIMUS

HÄRMÄLÄN UIMARANTA WC- JA PUKUHUONETILAT

1. OSAPUOLET

1.1. VUOKRANANTAJA

XX

1.2. VUOKRALAINEN

Tampereen kaupunki,

Kiinteistöt, tilat ja asuntopolitiikka (jatkossa myös Kitia)

Y-tunnus 0211675-2

PL 487

33101 Tampere

Yhteyshenkilö:

Kiinteistöpäällikkö Henri Lievonen

Puhelin 040 198 1286

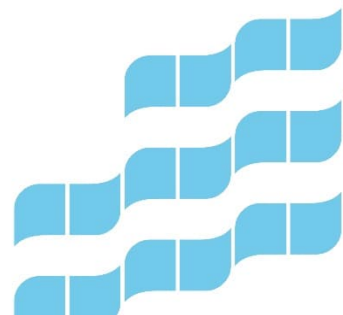
Sähköposti etunimi.sukunimi@tampere.fi

2. VUOKRAKOHDE JA KÄYTTÖTARKOITUS

Vuokrakohteena on osoitteessa Härämälän uimarannalle osoitteeseen

Fontellinaukio 4, 33840 Tampere, rakennettavasta uimarantarakennuksesta n. 40 m2

WC- ja pukuhuonetilat. Vuokrattava tila on merkitty liitteenä x olevaan pohjapiirustukseen.



Vuokrakohteen käyttötarkoitus on uimarannan yleiset WC - ja pukuhuonetilat, sekä henkilökunnan tila ja varastotilat toimintakaudelle 1.5.-31.8. Toimintakaudella 1.9.-30.4. tilat ovat vuokranantajan käytössä.

Vuokranantaja sitoutuu hakeutumaan vuokrakohteen osalta arvonlisäverovelvolliseksi.

3. VUOKRA-AIKA

Vuokra-aika ja vuokranmaksuvelvollisuus alkavat tässä sovittavin ehdoin **xx.xx.xxxx**, kun kohde luovutetaan vuokralaiselle täysin valmiina sopimuksen mukaisessa laajuudessa, laatutasossa, toimivuudessa ja kunnossa.

Vuokrasopimus on voimassa **xx** vuotta määräaikaisesti vuokra-ajan alkamisesta (tavoite yhtä kauan kuin rakennuksen maanvuokrasopimus)

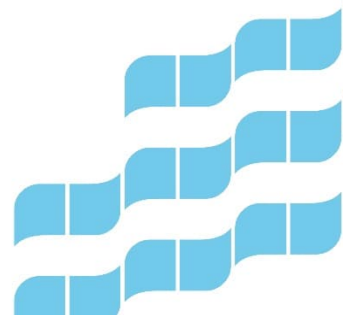
4. VAKUUS

Vakuutta ei aseteta.

5. VUOKRAN MÄÄRÄ JA VUOKRAN MAKSUAIKA

Vuokrakohteen pääomavuokra on **xx.xx.xxxx** alkaen **xx** euroa kuukaudessa toimintakaudelta (1.5.-31.8.). Pääomavuokran lisäksi vuokralainen sitoutuu maksamaan toimintakaudelta ylläpitovuokraa, jonka sisältö ja suuruus on esitelty sopimuksen kohdassa "Kohteen ylläpito". Vuokraan lisätään laskutettaessa kulloinkin voimassa oleva arvonlisäveron määrä.

Pääomavuokra ei pidä sisällään esimerkiksi peruskorjauksia tai perusparannuksia, vaan vuokralainen maksaa kaikki taseeseen aktivoitavat investoinnit vuokravaikutteisena investointivuokrana jäljellä olevana vuokra-aikana.



Lisäksi mikäli vuokralainen esittää Vuokrakohteen toiminnan muuttamiseksi tai kehittämiseksi tarvittavia toimenpiteitä, sovitaan niistä osapuolten kanssa erikseen, kuitenkin niin, että investoinnit katetaan investointivuokrana. Vuokralaisen on kirjallisesti sitouduttava investoinnin ehtoihin ja vuokravaikutukseen ennen toimenpiteiden aloittamista.

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

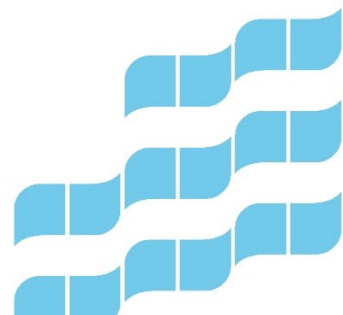
6. VUOKRAN TARKISTUS

Pääomavuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (1950:10=100) täysimääräisesti siten, että perusindeksinä käytetään lokakuun 2025 indeksilukua ja tarkistusindeksinä kunkin vuoden lokakuun indeksiä. Tarkistettu vuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla. Perusvuokrana käytetään vuoden 2026 ensimmäistä täyden kuukauden vuokraa. Tarkistus suoritetaan kerran vuodessa ja tarkistettua vuokraa laskutetaan 1. tammikuuta lähtien. Ensimmäisen kerran vuokra tarkistetaan vuodelle 2027.

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.

7. KOHTEEN YLLÄPITO

Vuokralainen maksaa ylläpitovuokraa, jota vastaan vuokranantaja järjestää kohteeseen ylläpitopalvelut. **xx.xx.xxxx** alkaen ylläpitovuokran arviolaskutus on **xx** euroa kuukaudessa



toimintakaudelta (1.5.-31.8.). Ylläpitovuokraan lisätään laskutettaessa kulloinkin voimassa oleva arvonlisäveron määrä.

Ylläpitovuokra sisältää mm. kohteen lämmityksen, sähkön, veden, normaalin jätehuollon, huollon ja kunnossapidon sekä ulkoalueiden hoidon. Ylläpitovuokra ei sisällä vuokrakohteen siivousta toimintakaudelta, jonka vuokralainen hankkii kustannuksellaan.

Ylläpitovuokra määräytyy kohteen toteutuneiden ylläpitokustannusten mukaisesti uimarannan toimintakaudelta (1.5.-31.8.) ja jakautuu pääasiassa vuokralaisten vuokrasopimuksessa olevan pinta-alan suhteessa koko kohteen vuokrattavissa olevaan pinta-alaan.

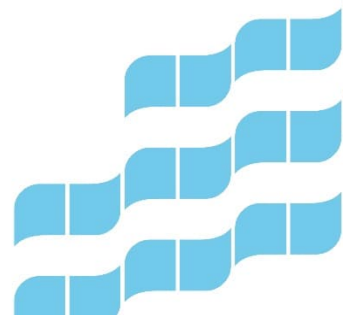
Ylläpitovuokraa maksetaan arvion perusteella, jota tarkennetaan vuosittain toteutuneiden kustannusten mukaisesti. Arviossa huomioidaan edellisen kauden ylläpitovuokrien ali- tai ylijäämät. Niissä vuokranosissa, joissa jokin kulutus on erillimitattu (esim. sähkö tai vesi) tai sitä voidaan yksilöivästi seurata tai todentaa, vuokralaisen arvioveloitusta tarkennetaan mitatulla kulutustiedolla ja tarkennus huomioidaan seuraavan vuoden arviolaskutuksessa.

Vuokralaisen oma ylläpitovastuu määräytyy liitteenä 3 olevan vastuunjakotaulukon mukaisesti. Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrakohdetta huolellisesti.

Ylläpitovuokran laskutus esitetään liitteenä 4 olevan mallin mukaisesti.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralainen vastaa yleisen uimarannan ylläpidosta ja valvonnasta kesäkaudella 1.5.-30.8. Muu laitureita ja rakennusta koskeva ylläpito- ja valvontavastuu on vuokranantajalla.

Talvikaudella 1.9-30.4 rakennusten ja laiturin ylläpidosta ja valvonnasta vastaa vuokranantaja. Talvikaudella uimarannalla saattaa olla yksittäisiä käyttäjiä.



Vuokranantajan velvollisuuksiin kuuluu muun toiminnan ohessa uimarannan seuranta ja mahdollisista ongelmatilanteista ilmoittaminen erikseen sovittavalla tavalla.

8. VUOKRALAISEN SUORITTAMAT MUUTOSTYÖT

Vuokralaisella on oikeus suorittaa vuokranantajan kirjallisella suostumuksella vuokraoikeuden nojalla hallitsemisinaan tiloissa muutostöitä.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan toiminnassaan tarvitsemiensa laitteiden, kalusteiden, varusteiden ja järjestelmien suunnittelusta, hankinnasta ja sovittamisesta osaksi rakennuskokonaisuutta yhteistyössä vuokranantajan yhteistyötahojen kanssa.

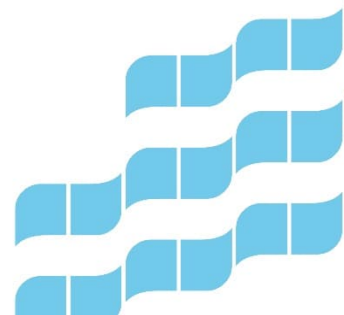
9. VUOKRANANTAJAN SUORITTAMAT MUUTOSTYÖT

Vuokranantaja saa ryhtyä koko rakennusta tai sen osaa koskeviin korjaus- ja muutostöihin liikehuoneistojen vuokrauksesta annetun lain (482/1995) 19§ mukaisesti.

10. VAKUUTTAMINEN JA VAARANVASTUU

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan kiinteistön vakuuttamisesta. Vuokralainen vastaa toimintansa, omaisuutensa ja vuokrakohteessa olevasta palveluntuottajan tai hallussaan olevan kolmannen osapuolen omaisuuden vakuuttamisesta kustannuksellaan ja sitoutuu pitämään vakuutukset voimassa vuokrasuhteen keston ajan.

Vuokranantaja ei vastaa vuokranantajasta riippumattomista syistä aiheutuneista lämpöenergian, sähkön ja veden jakelun rajoituksista, puutteellisuuksista tai epä säännöllisyyksistä eikä näistä aiheutuneista vahingoista.



11. VUOKRASUHTTEEN PÄÄTTYMINEN

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen on asianmukaisesti poistettava vuokrakohteesta kaikki hallitsemansa, omistamansa tai kolmannen osapuolen omaisuus ja jätettävä kohde turvallisena sekä siivottuna vuokranantajan vapaaseen hallintaan.

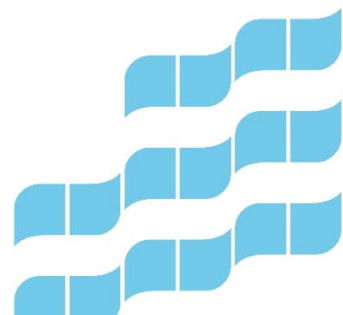
Vuokratiloissa pidetään pois muuton yhteydessä katselmus. Tilojen tulee olla tavanomainen kuluminen huomioon ottaen hyvässä kunnossa. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan sellaisten katselmuksessa havaittujen puutteellisuuksien tai vikojen korjaamisesta, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta.

12. MUUT EHDOT

Vuokranantaja vastaa toiminnan edellyttämien lupien hankkimisesta sekä tarvittavien tarkastusten suorittamisesta.

Uimarannat ja uimahallit kuuluvat terveydensuojelulain piiriin (Terveydensuojelulaki (763/1994)). Uimarantaa koskee myös Sosiaali- ja terveysministeriön asetus yleisten uimarantojen ja uima-altaiden veden laatuvaatimuksista ja valvonnasta (177/2008). Vuokranantajan velvollisuus on huolehtia, että asetusten velvoitteet tulevat täytetyiksi. Kunnan terveydensuojeluviranomaisella on näiden toteutumisen valvontavelvollisuus.

Vuokralainen vastaa hallinnassaan olevista vuokrakohteen avaimista ja niiden katoamisen aiheuttamista välittömistä kustannuksista. Muutos- ja lisäskustannukset voidaan



veloittaa vuokralaiselta. Vuokralaisen aiheuttamasta avainten katoamisesta johtuvista uushankinta- tai muokkauskustannuksista vastaa vuokralainen.

13. LAKI LIIKEHUONEISTOJEN VUOKRAUKSESTA

Ellei sopimuksessa tai liitteissä ole muuta sovittu, sopimukseen sovelletaan lakia liikehuoneiston vuokraamisesta (LHVL 482/95).

14. LIITTEET

1. Tilojen hankesuunnitelma
2. Pohjakuva vuokratiloista ja asemakuva rakennuksen sijainnista
3. Ylläpidon vastuunjakotaulukko
4. Ylläpitovuokran määrittävä laskelma

15. ALLEKIRJOITUKSET

Hyväksymme tämän sopimuksen ja sitoudumme noudattamaan sitä. Sopimus sitoo osapuolia, kun asiaa koskeva päätös on saanut lainvoiman ja tämä sopimus on allekirjoitettu.

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

Tampereen kaupungin puolelta sopimuksen on allekirjoittanut kiinteistöjohtaja Virpi Ekholm ja xx Oy:n puolelta toimitusjohtaja xx.

