

Toimitilojen vuokrasopimus

sopimusnumero

sivu 1/3

Vuokranantaja

Nimi	Porin kaupunki	Y-tunnus	0137323-9
Osoite	Rautatiepuistokatu 7,	Puhelin	+358447010908
Yhteyshenkilö	Mikko Viitala	Sähköposti	mikko.viitala@pori.fi
Vuokranmaksutili	F11757000220008181		
Välittäjä-tunnus		OVT-tunnus	003701373239
Tilausviite	T71-6391		

Vuokralainen

Nimi	Satakunnan hyvinvointialue	Y-tunnus	3221304-3
Osoite	Sairaalantie 3, 28500	Puhelin	+358447077750
Yhteyshenkilö	Kari-Matti Haapala	Sähköposti	kari-matti.haapala@satasairaala.fi
Vuokranmaksutili			
Viitemaksutieto			
Välittäjä-tunnus	003703575029	OVT-tunnus	003732213043

Vuokrauskohde tai kohteet ja vuokra yhteensä (ara-kohteista on tehtävä oma erillinen sopimus)

Luettelo yksittäisistä kohteista ja kohteiden tarkemmista tiedoista liitteenä (käyttötarkoitus, ... yms.)

Tunniste	Kohde tai kohteet	Kohdekohtainen vuokra-aika, mikäli se poikkeaa ”Sopimuksen voimassaoloaika, ...” -kohdassa sovitusta vuokra-ajasta	Pinta-ala yht. (h ² m)	Pääomavuokra (€/kk)	Ylläpitovuokra (€/kk)	Vuokra yht. (€/kk)
Rakennukset: RA30004572,B-rak, Kaupunginsairaala B1, aula,B-rak, Kaupunginsairaala B2, kuvantaminen,B-rak, Kaupunginsairaala B3,B-rak, Kaupunginsairaala B4 1+1 krs,B-rak, Kaupunginsairaala B5 3+1 krs,B-rak, Kaupunginsairaala B6,C-rak, pääterveysasema C1-C3, 5+1 krs,C-rak, pääterveysasema C4,C-rak, pääterveysasema C5, laboratorio, RA30004276,RA30004918, RA30004297,RA30004296,Tilat: E-rak, kaupunginsairaala os. 7-10 (15)	A-rak, Vanha sairaala,B-rak, Kaupunginsairaala B1, aula,B-rak, Kaupunginsairaala B2, kuvantaminen,B-rak, Kaupunginsairaala B3,B-rak, Kaupunginsairaala B4 1+1 krs,B-rak, Kaupunginsairaala B5 3+1 krs,B-rak, Kaupunginsairaala B6,C-rak, pääterveysasema C1-C3, 5+1 krs,C-rak, pääterveysasema C4,C-rak, pääterveysasema C5, laboratorio, askartelu,Jätekatos,K-rak, Keittiö ja keskusvarasto,E-rak, kaupunginsairaala os. 7-10		25822.5	297253.26	161185.14	458438.40
Vuokra yhteensä						458438.40

Lisätiedot

Vuokrattujen kohteiden pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu, mutta vuokran määrittelyssä on käytetty arvioituja tai muutoin tiedossa olevia pinta-aloja.	
Kaikki hinnat on ilmoitettu arvonlisäverottomina, mutta niihin lisätään laskutuksen yhteydessä kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.	
Vuokralainen sitoutuu käyttämään tiloja arvonlisäveron palautukseen oikeuttavaan toimintaan.	
Kohteen käytöstä, kunnosta, kunnossapidosta ja/tai muutostöistä on sovittu yleisissä sopimusehdoissa ja vastuunjakotaulukossa. Mahdolliset poikkeamat on sovittu liitteessä.	Vuokranmaksujakso on yksi (1) kuukausi.
Viivästyskorko Voimassa olevan korkolain mukainen ☒ / muu valittu prosentti ☐ , ____ %	Eräpäivä on kunkin kuun 5. päivä ☒ tai osapuolten sopima kunkin kuun ____ päivä ☐ .

Toimitilojen vuokrasopimus

sopimusnumero

sivu 2/3

Sopimuksen voimassaoloaika, lain mukainen tai erikseen sovittu, valitse alta kumpi.

Vuokra-aika	Osapuolten valinta vuokra-ajan määräytymisen perusteeksi (valitaan jompikumpi)	
Vuokra-aika alkaa 1.1.2023 ja päättyy 31.12.2025, ellei vuokralainen ole sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevasta lainsäädännöstä annetun lain (616/2021) 22 §:n 2 momentin mukaisesti ilmoittanut vuokranantajalle pidentävänsä vuokra-aikaa vuodella, jolloin vuokrasopimus päättyy 31.12.2026.	Vuokra-aika määräytyy lain 22 §:n 1 ja 2 momenttien mukaisesti: ☒	
Osapuolet sopivat sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen ja sitä koskevasta lainsäädännöstä annetun lain 22 §:n 1 ja 2 momenttien mukaisesta vuokra-ajasta poikkeavasta vuokra-ajasta. Osapuolten oikeus poiketa edellä mainitusta vuokra-ajasta perustuu lain 22 §:n 4 momenttiin.	Vuokra-aika määräytyy "Osapuolten erikseen sopima vuokra-aika" -kohdassa sovitun mukaisesti: ☐	
Osapuolten erikseen sopima vuokra-aika:		
Vuokra-aika alkaa	Vuokra-aika päättyy	Hallintaoikeus alkaa

Vuokrantarkistus (viite vuokra-asetuksen 7 § ja yleisten ehtojen kohta 4.3)

Tarkistustyyppi Indeksitarkistus
Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Vuokra tarkistetaan kalenterivuosittain vuoden alusta elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuotuinen muutos lasketaan elinkustannusindeksin vuokran tarkistamista edeltävän vuoden lokakuun ja sitä edeltävän vuoden lokakuun pistelukujen mukaan.

Vuokravakuus (viite yleisten ehtojen kohta 1.3)

Vuokravakuutta ei vaadita. ☒
Vuokralainen on maksanut _____ kuukauden vuokraa vastaavan vakuuden vuokranantajan osoittamalle tilille ☐ . Vuokralainen on antanut muun vakuuden tai takauksen ☐ ennen tämän sopimuksen allekirjoittamista. Vuokravakuus palautetaan vuokra-ajan päättyttyä vuokralaiselle, kun loppukatselmus on tehty ja vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteet ovat tulleet suoritetuiksi.

Muut ehdot

Pääomavuokra pitää sisällään korvauksen maapohjan käytöstä ja mahdolliset verot ja veroluonteiset maksut. Tilojen käytön muuttuessa oleellisesti osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan keskenään.

Tällä sopimuksella päätetään kaikki kohdetta koskevat Satakunnan Sairaanhoidopiirin ja hyvinvointialueen väliset sopimukset.

A-rakennuksen kellarikerroksen soveltuvuudesta käyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön ei ole täyttävä varmuutta. Kellarin käytöstä tai sen luopumisesta voidaan tarvittaessa sopia vuokranantajan ja vuokralaisen yhteisellä sopimuksella toisin.

B-rakennuksen neliöistä on laskettu kahvion käytössä olevat neliöt pois.

Tähän sopimukseen sovelletaan sote- ja hyvinvointikeskusten vastuunjakotaulukkoa.

Toimitilojen vuokrasopimus

sopimusnumero

sivu 3/3

Liitteet (valinnaiset)

1. Vastuunjakotaulukko

2. Vastuunjakotaulukko

3. Yleiset sopimusehdot

4.

5.

6.

7.

8.

9.

10.

Jos sopimusteksti ja liiteasiakirjat ovat keskenään ristiriidassa, sopimusteksti on ratkaiseva. Liiteasiakirjat pätevät niiden numerojärjestyksessä siten, että ristiriitatilanteissa sovelletaan sitä liitettä, jonka järjestysnumero on pienempi.

Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan Vuokralaisen ja Vuokranantajan edustajien allekirjoitettua sopimuksen. Vuokralainen ja Vuokranantaja ovat kumpikin osaltaan varmistaneet, että sopimuksen allekirjoittavilla edustajillaan on sopimuksen allekirjoittamiseen organisaationsa hallinto- tai muun vastaavan organisaatiossaan kulloinkin sovellettavan ohjesäännön edellyttämät oikeudet sekä valtuudet ja/tai sopimuksen allekirjoittamisesta on tehty toimivaltaisen toimielimen lainvoimainen päätös, johon allekirjoittajan oikeudet ja valtuudet perustuvat.

Sopimuksen allekirjoitukset

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.			
Paikka ja aika Pori		Paikka ja aika Pori	
Vuokranantaja		Vuokralainen	
Porin kaupunki, kaupunginjohtaja		Kari-Matti Haapala	
Satakunnan hyvinvointialue, tekninen johtaja			
Vuokranantajan allekirjoittaja 1	Vuokranantajan allekirjoittaja 2	Vuokralaisen allekirjoittaja 1	Vuokralaisen allekirjoittaja 2
Titteli	Titteli	Titteli	Titteli

Toimitilojen vuokrasopimus

Sivu 1/15

Erittely 1

RAKENNUS A-rak, Vanha sairaala: Maantiekatu 31

Kenttä	Arvo
Nimi	A-rak, Vanha sairaala
Rakennusvuosi	1895
Rakennusluokitus	0610
Huoneistoala	2439.00
Pääomavuokra (€/kuukausi)	29535.07
Ylläpitovuokra (€/kuukausi)	16054.72
Muut (€/kuukausi)	0.00
Vuokra yhteensä (€/kuukausi)	45589.79

Erittely 1

RAKENNUS B-rak, Kaupunginsairaala B1, aula: Maantiekatu 31

Kenttä	Arvo
Nimi	B-rak, Kaupunginsairaala B1, aula
Rakennusvuosi	1971
Rakennusluokitus	0610
Huoneistoala	800.00
Pääomavuokra (€/kuukausi)	11392.00
Ylläpitovuokra (€/kuukausi)	5162.67
Muut (€/kuukausi)	0.00
Vuokra yhteensä (€/kuukausi)	16554.67

Toimitilojen vuokrasopimus

Sivu 3/15

Erittely 1

RAKENNUS B-rak, Kaupunginsairaala B2, kuvantaminen: Maantiekatu 31

Kenttä	Arvo
Nimi	B-rak, Kaupunginsairaala B2, kuvantaminen
Rakennusvuosi	1971
Rakennusluokitus	0610
Huoneistoala	658.00
Pääomavuokra (€/kuukausi)	6089.28
Ylläpitovuokra (€/kuukausi)	4383.84
Muut (€/kuukausi)	0.00
Vuokra yhteensä (€/kuukausi)	10473.12

Erittely 1

RAKENNUS B-rak, Kaupunginsairaala B3: Maantiekatu 31

Kenttä	Arvo
Nimi	B-rak, Kaupunginsairaala B3
Rakennusvuosi	1971
Rakennusluokitus	0610
Huoneistoala	560.00
Pääomavuokra (€/kuukausi)	8568.00
Ylläpitovuokra (€/kuukausi)	3660.53
Muut (€/kuukausi)	0.00
Vuokra yhteensä (€/kuukausi)	12228.53

Erittely 1

RAKENNUS B-rak, Kaupunginsairaala B4 1+1 krs: Maantiekatu 31

Kenttä	Arvo
Nimi	B-rak, Kaupunginsairaala B4 1+1 krs
Rakennusvuosi	1971
Rakennusluokitus	0610
Huoneistoala	1200.00
Pääomavuokra (€/kuukausi)	16728.00
Ylläpitovuokra (€/kuukausi)	7844.00
Muut (€/kuukausi)	0.00
Vuokra yhteensä (€/kuukausi)	24572.00

Erittely 1

RAKENNUS B-rak, Kaupunginsairaala B5 3+1 krs: Maantiekatu 31

Kenttä	Arvo
Nimi	B-rak, Kaupunginsairaala B5 3+1 krs
Rakennusvuosi	1971
Rakennusluokitus	0610
Huoneistoala	3806.00
Pääomavuokra (€/kuukausi)	56285.35
Ylläpitovuokra (€/kuukausi)	24878.04
Muut (€/kuukausi)	0.00
Vuokra yhteensä (€/kuukausi)	81163.39

Erittely 1

RAKENNUS B-rak, Kaupunginsairaala B6: Maantiekatu 31

Kenttä	Arvo
Nimi	B-rak, Kaupunginsairaala B6
Rakennusvuosi	1971
Rakennusluokitus	0610
Huoneistoala	500.00
Pääomavuokra (€/kuukausi)	8280.00
Ylläpitovuokra (€/kuukausi)	3310.00
Muut (€/kuukausi)	0.00
Vuokra yhteensä (€/kuukausi)	11590.00

Erittely 1

RAKENNUS C-rak, pääterveysasema C1-C3, 5+1 krs: Maantiekatu 31

Kenttä	Arvo
Nimi	C-rak, pääterveysasema C1-C3, 5+1 krs
Rakennusvuosi	1980
Rakennusluokitus	0610
Huoneistoala	8719.00
Pääomavuokra (€/kuukausi)	119406.22
Ylläpitovuokra (€/kuukausi)	56629.86
Muut (€/kuukausi)	0.00
Vuokra yhteensä (€/kuukausi)	176036.08

Erittely 1

RAKENNUS C-rak, pääterveysasema C4: Maantiekatu 31

Kenttä	Arvo
Nimi	C-rak, pääterveysasema C4
Rakennusvuosi	1980
Rakennusluokitus	0610
Huoneistoala	400.00
Pääomavuokra (€/kuukausi)	5390.00
Ylläpitovuokra (€/kuukausi)	2631.33
Muut (€/kuukausi)	0.00
Vuokra yhteensä (€/kuukausi)	8021.33

Erittely 1

RAKENNUS C-rak, pääterveysasema C5, laboratorio: Maantiekatu 31

Kenttä	Arvo
Nimi	C-rak, pääterveysasema C5, laboratorio
Rakennusvuosi	1980
Rakennusluokitus	0610
Huoneistoala	398.00
Pääomavuokra (€/kuukausi)	5670.93
Ylläpitovuokra (€/kuukausi)	2651.50
Muut (€/kuukausi)	0.00
Vuokra yhteensä (€/kuukausi)	8322.43

Erittely 1

RAKENNUS D-rak, Kaupunginsairaala os. 11-12: Maantiekatu 31

Kenttä	Arvo
Nimi	D-rak, Kaupunginsairaala os. 11-12
Rakennusvuosi	1893
Rakennusluokitus	0610
Huoneistoala	2187.50
Pääomavuokra (€/kuukausi)	8512.26
Ylläpito vuokra (€/kuukausi)	13038.19
Muut (€/kuukausi)	0.00
Vuokra yhteensä (€/kuukausi)	21550.45

Erittely 1

RAKENNUS Huoltokoti, askartelu: Maantiekatu 29

Kenttä	Arvo
Nimi	Huoltokoti, askartelu
Rakennusvuosi	1979
Rakennusluokitus	0621
Huoneistoala	754.00
Pääomavuokra (€/kuukausi)	6125.78
Ylläpitovuokra (€/kuukausi)	4905.79
Muut (€/kuukausi)	0.00
Vuokra yhteensä (€/kuukausi)	11031.57

Erittely 1

RAKENNUS Jätekatos: Maantiekatu 31

Kenttä	Arvo
Nimi	Jätekatos
Rakennusvuosi	2001
Rakennusluokitus	1120
Huoneistoala	53.00
Pääomavuokra (€/kuukausi)	137.80
Ylläpitovuokra (€/kuukausi)	195.08
Muut (€/kuukausi)	0.00
Vuokra yhteensä (€/kuukausi)	332.88

Erittely 1

RAKENNUS K-rak, Keittiö ja keskusvarasto: Maantiekatu 31

Kenttä	Arvo
Nimi	K-rak, Keittiö ja keskusvarasto
Rakennusvuosi	1979
Rakennusluokitus	1911
Huoneistoala	2633.00
Pääomavuokra (€/kuukausi)	5545.13
Ylläpitovuokra (€/kuukausi)	11270.89
Muut (€/kuukausi)	0.00
Vuokra yhteensä (€/kuukausi)	16816.02

Erittely 1

TILA E-rak, kaupunginsairaala os. 7-10: Maantiekatu 31

Kenttä	Arvo
Nimi	E-rak, kaupunginsairaala os. 7-10
Rakennusvuosi	1976
Rakennusluokitus	0610
Huoneistoala	715.00
Pääomavuokra (€/kuukausi)	9587.44
Ylläpitovuokra (€/kuukausi)	4568.70
Muut (€/kuukausi)	0.00
Vuokra yhteensä (€/kuukausi)	14156.14

YLLÄPIDON VASTUUNJAKOTAULUKKOMALLI, SOTE- JA HYVINVOINTIKESKUKSET

Tämä vastuunjakotaulukko on tarkoitettu omistajan (kaupunki/kunta) ja hyvinvointialueen välisen vuokrasopimuksen liitteeksi. Siinä kuvataan varsinaista vuokrasopimusta tarkemmin ylläpitotehtävien sekä rakennusten varusteiden ja ominaisuuksien perustamisen, ylläpidon ja uusimisen vastuiden jakaantumista osapuolten kesken. Ristiriitatilanteissa noudatetaan periaatetta, jossa laitteen, järjestelmän tai osan kunnossapito- ja uusimisvastuu on alkuperäisen järjestelmän hankkineella taholla.

Vastuunjakotaulukon lyhenteiden merkitykset

O = Omistaja eli kaupunki/kunta

Sov = Sovitaan erikseen / tai sovittu vastuunjakotaulukossa myöhemmin tarkemmin

HVA = Hyvinvointialue

Uudisrakennus/perusparannus, ylläpito ja uusiminen

Alla olevassa taulukossa hankintarajakannanotot on esitetty eri sarakkeissa seuraavasti;

"Perustaminen"-sarake käsittelee uudisrakentamisen ja merkittävän peruskorjauksen yhteydessä noudatettavaa hankintojen jakamista omistajan ja hyvinvointialueen kesken.

"Hoito ja kunnossapito"-sarakeessa kuvataan laitteistojen, järjestelmien sekä koneiden käytön, huollon, kunnossapidon ja kustannusvastuun jakautumista vuokrasuhteen aikana.

"Uusiminen"-sarake on tarkoitettu lähinnä voimassa olevan vuokrasopimuksen aikaiseksi työkaluksi, kun joudutaan tekemään eri syistä lisäpanostuksia huoneiston tai rakennuksen yksittäiseen varustukseen/ominaisuuteen.

Sarakkeiden lyhenteet

O Omistaja (Kaupunki / kunta) Varustus/toimenpide sisältyy pääomavuokra- ja ylläpitovuokraan

Sov = Sovitaan erikseen Omistajan hankkiessa syntyy vuokravaikutus tai kertamaksu

HVA = Hyvinvointialue Vuokralaisen vastatessa varustuksesta/toimenpiteestä se ei sisälly pääoma- ja ylläpitovuokraan

	Järjestelmä	Ylläpitopalvelut			Huom.
		O	Sov .	HV A	
1	Yleistehtävät				
	- tekninen- ja hallinnollinen isännöinti/hallinto				
2	Yleishoito ja valvonta				

	- huoltokirja			
	- yleiset huolto- ja korjaustoimet			
	- ennakko- ja määräaikaishuollot			
	- ylläpidon päivystys/help desk			
	- kohteen ulkopuolinen/ulkoalueiden yleisvartiointi (piirivartiointi)			
	- ovien aukaisu/sulku			
	- huoneistokohtainen vartiointi			
3	Kiinteistön lämmitys			
	- lämmitys			
	- kaukokylmä			
4	Sähkö			
	- kiinteistösähkö			
	- käyttösähkö			HVA edellelleenvuokraamissa pyritään laskuttamaan asiakkaalta
5	Vesi			
	- yleisvesi/käyttövesi ja jätevesi			
6	Erityislaitehuolto			
	- ks. 5. Erikoislaiteet			
7	Siivous			
	- tilojen siivous			
8	Jätehuolto			
	- jäteastioiden tyhjennys ja kuljetus			Jätehuolto asetuksen mukaan
	- paperinkeräys			keräyspiste/kuljetus
	- jätteiden kokoaminen ja lajittelu			
	- biojätteiden lajittelu, käsittely ja kuljetus			
	- erityisjätteet lajittelu, käsittely ja kuljetus			
	- ongelmajätteiden lajittelu, käsittely ja kuljetus			
	- sekajätejärjestelmä			Kiinteät järjestelmät kunnossapito O, myös uusiminen
	- jätteiden imulaitteisto			Kiinteät järjestelmät kunnossapito O, myös uusiminen
	- jätepuristimet			Vuokratut, sopimus siirtyy hva, omistetut omistajuuden mukaan, myös uusiminen
	- turvapaperin keräys ja tuhoaminen			
9	Ulkoalueiden hoito			
	- ks. Kohta 6. Piha-alueet			
10	Kunnossapito			
	ks. Kohdat 2, 3, 4, 5, 6 ja 7			
11	Irtaimiston huolto			
	- vahtimestaripalvelut			
	- irtokalusteiden huolto			
12	Varustehuolto			
	- varusteiden pesu/huolto			
	- pesulapalvelut			
	- sairaalalaitteiden/instrumenttien huolto			
13	Tekstiilihuolto			
	- pyykin keräily/lajittelijat			Kiinteät järjestelmät kunnossapito O, myös uusiminen
	- mahdolliset pesulatoiminnot ja siihen liittyvät laitteistot			

[illegible][illegible]

[illegible]

[illegible]

YLLÄPIDON VASTUUNJAKOTAULUKKOMALLI, HALLINTORAKENNUKSET YM. TOIMISTOT
SATAKUNNAN HVA
1.9.2022

Tämä vastuunjakotaulukko on tarkoitettu omistajan (kaupunki/kunta) ja hyvinvointialueen välisen vuokrasopimuksen liitteeksi.
Siinä kuvataan varsinaista vuokrasopimusta tarkemmin ylläpitotehtävien sekä rakennusten varusteiden ja ominaisuuksien perustamisen, ylläpidon ja uusimisen vastuiden jakaantumista osapuolten kesken. Ristiriitatilanteissa noudatetaan periaatetta, jossa laitteen, järjestelmän tai osan kunnossapito- ja uusimisvastuu on alkuperäisen järjestelmän hankkineella taholla.

Vastuunjakotaulukon lyhenteiden merkitykset

O = Omistaja eli kaupunki/kunta

Sov = Sovitaan erikseen / tai sovittu vastuunjakotaulukossa myöhemmin tarkemmin

HVA = Hyvinvointialue

Uudisrakennus/perusparannus, ylläpito ja uusiminen

Alla olevassa taulukossa hankintarajakannanotot on esitetty eri sarakkeissa seuraavasti;

"Perustaminen"-sarake käsittelee uudisrakentamisen ja merkittävän peruskorjauksen yhteydessä noudatettavaa hankintojen jakamista omistajan ja hyvinvointialueen kesken.

"Hoito ja kunnossapito"-sarakeessa kuvataan laitteistojen, järjestelmien sekä koneiden käytön, huollon, kunnossapidon ja kustannusvastuun jakautumista vuokrasuhteen aikana.

"Uusiminen"-sarake on tarkoitettu lähinnä voimassa olevan vuokrasopimuksen aikaiseksi työkaluksi, kun joudutaan tekemään eri syistä lisäpanostuksia huoneiston tai rakennuksen yksittäiseen varustukseen/ominaisuuteen.

Sarakkeiden lyhenteet

O Omistaja (Kaupunki / kunta) Varustus/toimenpide sisältyy pääomavuokra- ja ylläpitovuokraan

Sov = Sovitaan erikseen Omistajan hankkiessa syntyy vuokravaikutus tai kertamaksu

HVA = Hyvinvointialue Vuokralaisen vastatessa varustuksesta/toimenpiteestä se ei sisälly pääoma- ja ylläpitovuokraan

	Järjestelmä	Ylläpitopalvelut			Huom.
		O	Sov .	HV A	
1	Yleistehtävät				
	- tekninen- ja hallinnollinen isännöinti/hallinto				

2	Yleishoito ja valvonta				
	- huoltokirja				
	- yleiset huolto- ja korjaustoimet				
	- ennakko- ja määräaikaishuollot				
	- ylläpidon päivystys/help desk				
	- kohteen ulkopuolinen/ulkoalueiden yleisvartiointi (piirivartiointi)				
	- ovien aukaisu/sulku				
	- huoneistokohtainen vartiointi				Piirivartiointi O
3	Kiinteistön lämmitys				
	- lämmitys				
	- Kaukokylmä				
4	Sähkö				
	- kiinteistösähkö				
	- käyttösähkö				HVA edellelleenvuokraamissa pyritään laskuttamaan asiakkaalta
5	Vesi				
	- yleisvesi/käyttövesi ja jätevesi				
6	Erityislaitehuolto				
	- ks. 5. Erikoislaiteet				
7	Siivous				
	- tilojen siivous				Yksittäisten erikseen sovittujen osalta O
8	Jätehuolto				
	- jäteastioiden tyhjennys ja kuljetus				Jätehuolto asetuksen mukaan
	- paperinkeräys				keräyspiste/kuljetus
	- jätteiden kokoaminen ja lajittelu				
	- biojätteiden lajittelu, käsittely ja kuljetus				
	- erityisjätteet lajittelu, käsittely ja kuljetus				
	- ongelmajätteiden lajittelu, käsittely ja kuljetus				
	- sekajätejärjestelmä				
	- jätteiden imulaitteisto				
	- jätepuristimet				Vuokratut, sopimus siirtyy hva, omistetut omistajuuden mukaan
	- turvapaperin keräys ja tuhoaminen				
9	Ulkoalueiden hoito				
	- ks. Kohta 6. Piha-alueet				
10	Kunnossapito				
	ks. Kohdat 2, 3, 4, 5 ja 6				
11	Irtaimiston huolto				
	- vahtimestaripalvelut				
	- irtokalusteiden huolto				
12	Vaaratilanteisiin varautuminen				
	- turvallisuuskävelyn järjestämisvelvollisuus				Sekä vuokranantaja että vuokralainen osallistuvat
	- rakennuksessa harjoittavan toiminnan osalta pelastussuunnitelman laatiminen				Toiminnan osalta
	- pelastuskaavioiden laatiminen				
	- pelastuskaavioiden koostaminen				

[illegible]

	- erilaiset radioviestilaitteistot											
	- muut antennit ja laitteet											
	- televisiot											
1 3	Äänentoisto- ja merkinantojärjest.											
	- ajannäyttöjärjestelmä											
	- AV-järjestelmien kaapelointi					-						Olemassaolevat O, Lisäykset HVA
	- videoprojektorit											
	- infonäytöt											
	- muut erilliset järjestelmät ja AV-laitteet					-						Olemassaolevat kiinteästi asennetuin osin O
1 4	Kiinteistön ICT-järjestelmät											
	- ICT-verkon kaapelit				-							
	- yleiskaapelointi/kuitukaapelointi				-							Kiinteistöön kuuluva järjestelmä
	- huoneistokoht. kaapelointi				-							Kiinteistöön kuuluva järjestelmä
	- muut ICT-laitteet					-						Olemassaolevat O, Lisäykset HVA
1 5	Turva- ja valvontajärjestelmät											
	- rikosilmoitusjärjestelmät											
	- kaapelointi											Olemassaolevat O, Lisäykset HVA
	- tilasuojauslaitteet											Olemassaolevat O, Lisäykset HVA
	- kamera/videovalvontajärjestelmät ulkona											Olemassaolevat O, Lisäykset HVA
	- kaapelointi											Olemassaolevat O, Lisäykset HVA
	- laitteet											Olemassaolevat O, Lisäykset HVA
	- kamera/videovalvontajärjestelmät sisällä											
	- kaapelointi											Olemassaolevat O, Lisäykset HVA
	- laitteet											Olemassaolevat O, Lisäykset HVA
	Työajanseuranta											
	- kaapelointi											Olemassaolevat O, Lisäykset HVA
	- laitteet											Olemassaolevat O, Lisäykset HVA
	Kulunvalvonta											
	- kaapelointi											Olemassaolevat O, Lisäykset HVA
	- laitteet											Olemassaolevat O, Lisäykset HVA
	- savunpoiston- ja sammut.ohjausjärjestelmät											
	Mahdolliset muut turva- ja valvontajärjest.											
	- kaapelointi											Olemassaolevat O, Lisäykset HVA
	- laitteet											Kunnossapito: Irtaimet HVA kiinteät järjestelmäosat o
	- yleis/evakuontikuulutusjärjestelmä											
	- keskusradiojärjestelmä											
	- ovipuhelin											

	Järjestelmä	Perustaminen			Hoito/Kunnossapito				Uusiminen			Huom.
		O	Sov.	HVA		Sov.	HVA		O	Sov.	HVA	

VUOKRASOPIMUKSEN YLEISET EHDOT KUNNAN JA HYVINVOINTIALUEEN VÄLISESSÄ VUOKRAUKSESSA

1 Vuokrauskohte

1.1 Vuokrauksen peruste

Tämä vuokrasopimus solmitaan, koska sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voima-panosta annetun lain (616/2021, myöhemmin myös "voima-panolaki") 22 §:n 1 momentin mukaisesti kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevat toimitilat siirtyvät hyvinvointialueen hallintaan 1 päivänä tammikuuta 2023.

Voima-panolain 22 §:n mukaan hyvinvointialue ja kunta tekevät sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen käytössä olevien toimitilojen hallinnasta vuokrasopimuksen siten, että se on voimassa vähintään 31 päivään joulukuuta 2025 asti. Hyvinvointialueella on oikeus pidentää vuokrasopimuksen voimassaoloa yhdellä vuodella ilmoittamalla siitä kunnalle viimeistään 12 kuukautta ennen vuokrasopimuksen voimassaoloajan päättymistä. Hyvinvointialue ja kunta voivat sopia toimitilojen hallinnasta sekä toimitilojen hallintaa koskevien vuokrasopimusten voimassaolosta myös toisin kuin pykälässä säädetään.

1.2 Vuokrauskohteen kunto

Vuokrauskohte vuokrataan ja vuokralainen hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se on vuokra-ajan alkamishetkellä.

Vuokranantaja sitoutuu pitämään vuokrauskohteen siinä kunnossa, kuin vuokrauskohteessa harjoitettava toiminta edellyttää, olettaen että vuokrauskohteessa harjoitettava toiminta on kohteen käyttötarkoituksen mukaista.

Vuokralainen on velvollinen tarkastamaan vuokrauskohteen kunnan tavallista huolellisuutta käyttäen sekä vuokralaisen henkilöstön aiempaa rakennuksen käyttökoke-
musta hyödyntäen ja ilmoittamaan vuokrauskohteessa tai sen kunnossa havaitsemistaan puutteista vuokranantajalle ennen vuokrasopimuksen alkamista.

Vuokranantaja on velvollinen kuittaamaan vuokralaisen toimittamat tiedot vastaanotetuksi ja mahdollisista vuokralaisen tekemistä olennaisista havainnoista, vaatimuk-
sista ja niiden edellyttävistä toimenpiteistä sovitaan vuokranantajan ja vuokralaisen kesken.

1.3 Vuokrauskohteen luovutus ja siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokrasopimus ilman vuokranantajan suostumusta vuokralaisen konserniyhtiölle tai muulle hyvinvointialueen määräysvallassa ole-
valle yksikölle ilmoitettuaan siitä vuokranantajalle kolme (3) kuukautta etukäteen ja asettamalla vuokranantajan hyväksymät vakuudet. Vuokralainen ei muutoin saa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta siirtää vuokrasopimusta.

Vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa kuulematta ja ilman vuokranantajan suostumusta ali- ja edelleenvuokra-
rata vuokrauskohte kokonaan tai osittain vuokralaisen konserniyhtiölle tai muulle hyvinvointialueen määräys-
vallassa olevalle yksikölle. Vuokralaisen on pyydettävä vuokranantajan etukäteinen kirjallinen suostumus ali- tai edelleenvuokratessaan vuokrauskohtetta muulle kuin
yllä luetelluille tahoille. Vuokranantaja ei ilman perustel-
tua syytä saa olla antamatta suostumusta.

Ali- tai edelleenvuokralaisella ei ole oikeutta vuokranan-
tajaa kuulematta ja ilman vuokranantajan kirjallista suos-
tumusta tilojen ali- tai edelleenvuokraukseen.

Vuokranantajalla on oikeus myydä tai luovuttaa vuok-
rauskohte konserniyhtiölleen tai kolmannelle osapuo-
lelle ilman vuokralaisen suostumusta. Vuokranantaja on
kuitenkin velvollinen ilmoittamaan vuokralaiselle vuok-
rauskohteen omistusoikeuden luovutuksesta luovutusso-
pimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan vuokraus-
kohteen ostajalle tai luovutuksen saajalle vuokrasopi-
muksesta sekä sen sisältämistä ehdoista ennen omistus-
oikeuden luovutusta. Vuokranantajan tulee sisällyttää
ostajan kanssa solmimaansa luovutussopimukseen mää-
räys tämän vuokrasopimuksen pysyvyydestä omistusoi-
keuden siirrosta huolimatta.

Vuokrauskohteen omistusoikeuden luovutuksella tai

vuokrasopimuksen siirrolla ei ole vaikutusta tämän vuokrasopimuksen ehtoihin tai niiden soveltamiseen.

2 Vuokrauskohteen ylläpito, korjaaminen ja muutostyöt

2.1 Ylläpitovastuut ja -tavat

Vuokrauskohteen ylläpitovastuun sopimisen periaatteet on määritelty valtioneuvoston asetuksessa kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023-2026 (272/2022) (myöhemmin myös "vuokrasopimusasetus") sekä tämän sopimuksen liitteenä olevasta vastuunjako- taulukossa.

Vuokrauskohteen ylläpitovastuu on vuokranantajalla, ellei edellä mainitusta vuokrasopimusasetuksesta muuta johdu tai vastuunjakotaulukossa ole muuta sovittu.

Vuokrauskohteen ylläpidon perusteena on vuokrauskoh- teen säilyttäminen vuokrasopimuksessa määritellyn vuokrauskohteen käytön vaatimusten ja tämän vuokra- sopimuksen mukaisessa sekä liikehuoneiston vuokrauk- sesta annetun lain (482/1995, muutoksineen) edellyttä- mässä asianmukaisessa kunnossa. Vuokranantajan ylläpi- tovastuuta ja velvoitteita arvioidaan suhteessa vuokra- aikaan. Vuokrauskohteen tulee kuitenkin täyttää sekä tiloja että vuokrauskohteen käytön mukaista toimintaa koske- vien lakien, säännösten, lupien sekä viranomaismääräys- ten ja -ohjeistusten vaatimukset.

Kiinteistönhoidolla ja -huollolla vuokrauskohde pidetään käyttö- ja toimintakuntoisena sekä estetään vikojen il- maantuminen. Kunnossapidolla kohteen ominaisuudet pysytetään uusimalla tai korjaamalla vialliset ja kuluneet osat ilman, että kohteen suhteellinen laatutaso olennai- sesti muuttuu. Kunnossapidon suunnitteluvastuu on vuokranantajalla. Vuosittaiset kunnossapitotyöt käsitel- lään ja sovitaan osapuolten välisissä yhteistyökokouk- sissa, joihin vuokranantaja kutsuu sekä vuokralaisen että tilojen käyttäjän.

Vuokrauskohteen sisäilmaan liittyvien asioiden osalta vuokranantaja ja vuokralainen sitoutuvat käsittelemään asian osapuolten hyväksymän sisäilmaongelmien ratkai- suprosessin mukaisesti. Vuokraukseen sovelletaan kul- loinkin voimassa olevassa asumisterveysasetuksessa (so- siaali- ja terveysministeriön asetus asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuo- listen asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista 545/2015)

tai mahdollisesti korvaavassa säädöksessä asetettuja toi- menpiderajoja.

2.2 Vuokralaisen velvollisuus pitää hyvää huolta vuokrauskohteesta

Vuokralainen on osaltaan velvollinen käyttämään ja hoi- tamaan vuokrauskohdetta huolellisesti sekä huolehti- maan siitä, että kohteen käyttäjät noudattavat kohteen järjestysmääräyksiä ja muita kohteen käyttöön liittyviä määräyksiä sekä mitä muuten terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty.

2.3 Vuokranantajan oikeudet ja velvollisuudet toteuttaa vuokrauskohteessa muutos- ja korjaustöitä

Vuokranantajalla on oikeus päättää vuokrauskohteessa suoritettavista muutostöistä, perusparannuksista ja -kor- jauksista.

Vuokranantaja vastaa kunnossapito- tai korjaustöistä sekä muutostyöstä, perusparannuksesta tai peruskor- jauksesta, mikäli toimenpide on välttämätön vuokraus- kohteen vuokrasopimuksen mukaisen kunnan ylläpitä- miseksi, taikka vuokranantajaa pakottavasti velvoittavien lakien, lupien tai muiden viranomaismääräysten täyttä- miseksi tai terveydestä annettujen pakottavien lakien, säädösten ja viranomaismääräysten täyttämiseksi. Vuok- ranantajan toiminnan sopimuksenmukaisuutta arvioita- essa otetaan huomioon vuokrasopimuksen kesto.

Vuokranantajalla ei ole velvollisuutta toteuttaa sellaisia vuokrauskohteen kunnossapito- tai korjaustyötä taikka muutostyötä, perusparannusta tai peruskorjausta, joita vuokranantaja ei ollut vuokrasopimuksen solmimisen hetkellä voimassa olleen lainsäädännön ja/tai hyvinvoin- tialueelle siirtyvien sopimusten perusteella velvoitettu suorittamaan.

Lainsäädännön muuttuessa suoritettavista toimenpi- teistä ja niistä aiheutuvista kustannuksista sovitaan osa- puolten välillä erikseen ennen mahdollisiin korjaus- tai muutostoimenpiteisiin ryhtymistä.

2.4 Vuokranantajan velvollisuus ilmoittaa vuokralaiselle muutos- ja korjaustöistä

Vuokranantajan tulee antaa vuokralaiselle tiedot sellai- sista vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä tiedossaan olevista vuokrauskohteeseen tai -kohteisiin kohdistuvista

perusparannus- tai korjaushankkeista, jotka tullaan toteuttamaan tai on suunniteltu toteutettavan vuokra-ajan aikana.

Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokra-ajan aikana ilme-
nevistä tavanomaisista kunnossapito- ja korjaustöistä,
jotka voivat haitata vuokralaisen toimintaa, viimeistään
neljä viikkoa etukäteen.

Vuokranantaja on oikeutettu tekemään ja teettämään
vuokrauskohteessa olennaista haittaa tai häiriötä aiheut-
tavia kunnossapito- ja korjaustöitä sopimalla kyseisten
töiden suorittamisajankohdasta vuokralaisen kanssa vii-
meistään kaksi kuukautta etukäteen.

Vuokranantajalla on oikeus suorittaa välittömästi kun-
nossapitotoimenpide, hoito- ja huolto- tai korjaus- tai
muutostyö, jota ei voi vahinkoa aiheuttamatta siirtää.

2.5 Vuokralaisen oikeudet ja velvoitteet muutos- ja kor- jaustöiden toteuttamisessa

Vuokralainen ei saa muuttaa vuokrattujen tilojen käyttö-
tarkoitusta eikä suorittaa vuokrauskohteessa muutos-
eikä korjaustöitä ilman, että vuokralainen on hyväksyttä-
nyt suunnitelmat vuokranantajalla ja saanut vuokranan-
tajan kirjallisen luvan suunnitelmien mukaisten töiden
toteuttamiselle ennen töiden aloittamista. Vuokralainen
vastaa toteuttamiensa muutos- ja korjaustöiden asian-
mukaisesta toteuttamisesta. Töihin liittyvät piirustukset
on toimitettava vuokranantajalle viimeistään muutos- ja
korjaustöiden valmistuttua.

2.6 Kustannusten jakautuminen osapuolten välillä muu- tos- ja korjaustöiden osalta

Vuokranantaja vastaa sellaisten muutos- ja korjaustöiden
kustannuksista, jotka aiheutuvat vuokrauskohteen saat-
tamisesta vuokrauskohdetta koskevien lakien, säännös-
ten, lupien sekä viranomaismääräysten ja -ohjeistusten
vaatimusten mukaiseksi kohtien 2.1 ja 2.3 perusteella.

Vuokralainen vastaa sellaisten muutos- ja korjaustöiden
kustannuksista, jotka aiheutuvat Vuokralaisen toimintaa
koskevan lainsäädännön, säännösten, lupien sekä viran-
omaismääräysten ja -ohjeistusten muuttumisen johdosta
toteuttavista muutos- ja korjaustöistä.

Vuokra-aikana vuokralaisen pyynnöstä tehtävien muu-
tostöiden mahdollisesta vaikutuksesta vuokraan sovitaan
kirjallisesti erikseen ennen muutostöiden aloittamista.

Ennen muutostöiden aloittamista vuokralainen ja vuok-
ranantaja sopivat kirjallisesti, mitä muutostöille tapahtuu
vuokra-ajan päättyessä (tuleeko vuokralaisen poistaa
muutostyöt kustannuksellaan vai jäävätkö muutostyöt
vuokranantajan omaisuudeksi). Mikäli tästä ei sovita, jää-
vät muutos- ja korjaustyöt kiinteiltä osiltaan vuokranan-
tajan hyväksi ilman eri korvausta.

Vuokralainen vastaa tekemistään muutos- ja korjaus-
töistä sekä niihin liittyvistä kustannuksista.

3 Vuokra-aika

3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika on joko voimaansäätölain 22 §:ssä määritetty
vuokra-aika kolme (3) vuotta tai osapuolten vuokrasopi-
muksessa sopima muu vuokra-aika.

Voimaansäätölain 22 §:n mukaisen kolme (3) vuotta voi-
massa olevan vuokrasopimuksen jatko-option kesto on
yksi (1) vuosi.

Jatko-option käyttöönotto on määritetty voimaansä-
tölain 22 §:n 2 momentissa. Vuokralaisen tulee ilmoittaa
jatko-option käyttöönotosta vuokranantajalle viimeis-
tään 12 kuukautta ennen kolmen (3) vuoden vuokra-ajan
päättymistä.

3.2 Vuokrasuhteen päättyminen

Vuokrauskohteessa pidetään vuokrasuhteen päättymi-
sen yhteydessä sopimusosapuolten kesken katselmus,
joka dokumentoidaan. Vuokrauskohteen tulee olla ta-
vanomainen kulumisen huomioon ottaen vuokrasopi-
muksen alkamishetken mukaisessa kunnossa. Kuntoa
verrataan vuokralaisen vuokra-ajan alussa suorittaman
kohdan 1.2 tarkastuksen mukaiseen kuntoon. Mikäli
vuokralainen on jättänyt 1.2 kohdan mukaisen tarkastuk-
sen suorittamatta, on vuokralainen vuokrasuhteen päät-
tyessä velvollinen korvaamaan vuokranantajalle sellaiset
vuokrauskohteessa havaitut vahingot, viat ja puutteet,
jotka eivät ole aiheutuneet tavanomaisesta kulumisesta.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan sellaisten toimin-
nastaan johtuneiden katselmuksessa havaittujen puut-
teellisuuksien tai vikojen korjaamisesta, jotka eivät johdu
tavanomaisesta kulumisesta.

Vuokra-ajan päättyessä vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan vuokrauskohteeseen asentamansa tai vuokrauskohteessa sijaitsevat Vuokralaisen kalusteet, koneet ja laitteet ja luovuttamaan vuokrauskohteen siivottuna vuokranantajalle, ellei osapuolten välillä kirjallisesti toisin sovita.

4 Vuokra

4.1 Vuokra

Vuokrasopimuksen mukaisen vuokran määräytymisperiaatteet on määritetty voimaantulolain 22 §:ssä ja vuokrasopimusasetuksessa. Siltä osin kun vuokrauskohteen vuokranmääritykseen sovelletaan aravarajoituslain (1190/1993) tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) säännöksiä, niitä sovelletaan myös hyvinvointialueen ja kunnan välillä tehtävän vuokrasopimuksen vuokran määräytymisessä vuokrasopimusasetuksen sijaan.

Kuukausittain perittävän vuokran määrä on määritetty vuokrasopimuksessa.

Jos lainsäädännöllä tai julkishallinnon toimenpitein kohdistetaan uusi vero tai maksu vuokrauskohteeseen, vuokranantajalla on oikeus lisätä tästä aiheutuvat välittömät lisäkustannukset vuokralaiselta perittävän vuokran määrään.

Mikäli vuokrattavien tilojen käyttötarkoituksen mukaiselle toiminnalle asetetaan uusia viranomaismääräyksiä tai laatuvaatimuksia, vuokranantajalla on oikeus lisätä tällaisten vaatimusten täyttämisestä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta perittävän vuokran määrään. Kustannusten vaikutuksesta vuokraan sovitaan kuitenkin etukäteen erikseen.

Tilapäiset häiriöt sekä kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoitukset vesi-, viemäri-, lämpö-, sähkö- ja IV-laitteissa tai muut näihin verrattavat tapaukset eivät oikeuta Vuokralaista korvaukseen Vuokranantajalta tai vuokran alennukseen.

Vuokranantaja ei ole myöskään velvollinen korvaamaan Vuokralaisen tai kolmannen osapuolen omaisuudelle tai toiminnalle aiheutuneita vahinkoja, jotka ovat aiheutuneet edellisessä kappaleessa mainituista tilapäisistä toimintahäiriöistä ja kiinteistön hoidon kannalta tarpeellisista katkoksista ja rajoituksista tai muista niihin verrattavista tapauksista.

4.2 Vuokranmaksujakso

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle kuukausivuokraa. Kullekin kuukaudelle kohdistuva vuokra maksetaan sen kuukauden 5. päivänä, elleivät osapuolet ole vuokrasopimuksessa erikseen sopineet poikkeavasta maksupäivästä.

Vuokralainen maksaa vuokran vuokranantajan kirjallisesti vuokralaiselle ilmoittamien ajantasaisten laskutus-tietojensa, taikka vuokranantajan sähköisesti tai postitse lähettämän laskun mukaisesti. Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan vuokralaiselle laskutustiedoissaan ja mahdollisissa muissa vuokran maksamiseksi tarvittavissa tiedoissaan tapahtuvista muutoksista ilman aiheutonta viivästystä.

4.3 Vuokran tarkistaminen

Vuokran tarkistamisen periaatteet on määritetty vuokrasopimusasetuksen 7 §:ssä.

Vuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (1951:10=100) täysimääräisesti siten, että perusindeksinä käytetään lokakuun 2022 indeksilukua ja tarkistusindeksinä kunkin vuoden lokakuun indeksia. 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 vuokra tarkistetaan vuodelle 2024. Mikäli yllä mainittua indeksiehtoa ei voitaisi tulevaisuudessa soveltaa, tarkistetaan vuokraa siten, että vuokran tarkistus vastaa alalla yleisesti käytettyä ja edellä esitettyä periaatetta.

4.4 Arvonlisävero

Vuokranantaja on hakeutunut vuokrauskohteen osalta kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi arvonlisäverolain (88/1993) 30 §:ssä tarkoitettulla tavalla. Vuokraan ja erilliskorvauksiin lisätään vuokrasopimuksen mukaisesti kulloinkin voimassa olevan verokannan mukainen arvonlisävero, ellei osapuolten kesken ole muuta sovittu.

Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokrauskohdetta arvonlisäveron palautukseen ja/ tai vähennykseen oikeutta-vaan toimintaan.

Mikäli vuokrauskohdetta tai osaa siitä käytetään arvonlisäveron palautukseen ja vähennykseen oikeuttamattomaan toimintaan sellaisin seurauksin, ettei vuokranantaja ole arvonlisäverolain perusteella oikeutettu käsittelemään vuokrausta arvonlisäverollisena, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle siitä aiheutuneen vahingon, jonka suuruus määräytyy Verohallinnolle palautettavaksi tulevan veron ja muiden vuokranantajalle aiheutuvien lisäkustannusten mukaan. Lisäksi vuokranantajalla on tällöin oikeus lisätä vuokran määrään vuokranantajalle ja kiinteistönomistajalle vuokrauskohteesta aiheutuvien menojen vähennyskeltottoman arvonlisäveron määrä.

Sen estämättä, mitä sopimuksen kohdassa 1.3 on todettu, vuokralainen on velvollinen kaikissa tilanteissa ilmoittamaan etukäteen vuokranantajalle, mikäli vuokralainen ali- tai edelleenvuokraa vuokrauskohteen kokonaan tai osittain sellaiselle ali- tai edelleenvuokralaiselle, joka ryhtyy käyttämään vuokrauskohdetta arvonlisäveron vähennykseen ja palautukseen oikeuttamattomaan tarkoitukseen. Tämä koskee myös kaikkia tilanteita, joissa vuokralainen muutoin ali- tai edelleenvuokraa vuokrauskohteen kokonaan tai osittain arvonlisäverottomasti.

Jos osapuolet erillisesti sopivat, että vuokranantaja vuokraa koko vuokrauskohteen tai osan vuokrauskohteesta vuokralaiselle ilman arvonlisäveroa, vuokralainen sitoutuu korvaamaan verottomasta vuokrauksesta vuokranantajalle ja kiinteistönomistajalle aiheutuvat kaikki lisäkustannukset täysimääräisesti, mukaan lukien vuokrauskohteesta vuokranantajalle ja kiinteistönomistajalle aiheutuvan vähennyskeltottoman arvonlisäveron määrän ja kiinteistöinvestoinneista Verohallinnolle palautettavaksi tulevan veron määrän.

Osapuolten on ilmoitettava vuokrauskohteen arvonlisäverotukseen vaikuttavista muutoksista välittömästi.

5 Osapuolten välinen yhteistoiminta

5.1 Yhteistoiminta

Vuokrasopimuksen osapuolet sekä tarvittaessa kohteen käyttäjät pitävät vähintään kerran vuodessa asiakastapaamisen.

Vuokrasopimuksen osapuolet sitoutuvat toimimaan yhdessä ja avustamaan toisiaan muun muassa vuokrauskohteen vuokrasopimuksen mukaisen käytön ja vuokrauskohteen vuokrasopimuksen mukaisen kunnan edistämiseen liittyvissä asioissa, mukaan lukien lupa- ja muissa viranomaisprosesseissa ja -tarkastuksissa.

Vuokralaisen tai käyttäjäasiakkaiden havaitsemat olennaiset virheet tai poikkeamat kiinteistönhoidossa, ylläpidossa ja korjausrakentamisessa käsitellään ja ratkaistaan yhteistyössä vuokranantajan ja vuokralaisen välillä neuvotellen asiakastapaamisissa tai muulla osapuolten yhteisesti sopimalla tavalla.

5.2 Talousrikollisuuden torjunta

Vuokrasopimuksen osapuolet sitoutuvat aktiivisesti edistämään ja käyttöönnöttämään talousrikollisuuden torjuntaan tähtääviä toimenpiteitä vuokrauskohteen käytön ja ylläpidon sekä muutos- ja korjaustoimenpiteiden yhteydessä omalta ja alihankkijoidensa osalta.

6 Osapuolten ilmoitusvelvollisuudet ja toisilleen toimittamat tiedot

6.1 Tiedoksiannot, ilmoitukset, reklamaatiot ja muu kirjenvaihto sekä reklamaatioihin reagoiminen

Tämän vuokrasopimuksen mukaiset tiedoksiannot, ilmoitukset, reklamaatiot ja muu kirjenvaihto on toimitettava kirjallisesti osapuolen viralliseen sähköpostiosoitteeseen, tai muuhun osapuolen toiselle osapuolelle kirjallisesti ilmoittamaan sähköpostiosoitteeseen. Osapuoli kuittaa reklamaation vastaanotetuksi ja ryhtyy tarvittaen toimenpiteisiin reklamaatiossa mainitun virheen tai puutteen selvittämiseksi ja korjaamiseksi.

Vuokrasopimuksen osapuolet sitoutuvat ilmoittamaan yhteyshenkilöidensä muutoksista ilman viivästystä. Vuokranantajan on ilmoitettava vuokralaiselle välittömästi sellaisten yhteyshenkilöiden muutoksista, joilla on vaikutusta vuokraussuhteen sopimuksenmukaiseen hoitoon, kuten 24/7 huollon ja ylläpidon yhteyshenkilöiden muutoksista.

6.2 Ilmoitusvelvollisuus vahinkojen ja vahingonvaarojen osalta

Vuokralaisen on viipymättä ilmoitettava vuokranantajalle vuokrauskohteen vahingoittumisesta tai sellaisesta puutteellisuudesta, jonka korjaamisesta vuokranantaja on vastuussa. Ilmoitus on tehtävä heti, jos korjaus on vahingon suurenemisen estämiseksi suoritettava viipymättä.

Vuokralaisen on viipymättä ilmoitettava vuokranantajalle sellaisesta tietoonsa tulleesta vahingosta, joka aiheutuu vuokralaisen luvalla vuokratulla alueella oleskeleville henkilöille tai vuokrakohteelle, kun vahingosta voi aiheutua korvausvelvollisuus tai -oikeus vuokranantajalle. Ilmoituksen voi tehdä myös vuokralaisen laissa tarkoitettu edustaja. Vastaava ilmoitusvelvollisuus on vuokranantajalla vuokralaista kohtaan.

Osapuolet ovat velvollisia välittömästi ilmoittamaan toiselle osapuolelle kiinteistöllä havaitsemansa viat ja puutteet, jotka saattavat aiheuttaa haittaa tai vahingonvaaraa rakennukselle, sitä käyttäville tai siellä olevalle omaisuudelle. Vian havainneen osapuolen on välittömästi ryhdyttävä toimenpiteisiin kohteen käyttäjien turvallisuuden suojaamiseksi. Vuokranantajalla on velvollisuus ryhtyä korjaustöihin välittömästi edellä mainittujen vikojen tai puutteiden korjaamiseksi.

6.3 Vuokranantajan velvollisuus toimittaa tietoja vuokralaiselle ja vastuu tietojen asianmukaisuudesta

Vuokranantajan on pyydettäessä toimitettava vuokralaiselle vuokrauskohteen pohjakuvat, mikäli sellaiset ovat kohteesta olemassa, eivätkä ne sisällä lakiin perustuvia luovutusrajoituksia. Vuokranantajan on pyydettäessä toimitettava vuokralaisen käyttöön jäljennökset vuokrauskohteessa suoritettavien viranomaistarkastusten raporteista.

Mikäli vuokranantaja on toimittanut vuokralaiselle virheellisiä tai harhaanjohtavia tietoja vuokrauksen perusteisiin ja/tai vuokrauskohteen käyttömahdollisuuksiin liittyen taikka vuokranantajan toimittamat tiedot ovat olleet olennaisilta osin puutteellisia, vuokranantaja on velvollinen korvaamaan vuokralaiselle tietojen virheellisyydestä, harhaanjohtavuudesta tai puutteellisuudesta aiheutuvat välittömät vahingot. Korvattavaksi vahingoksi luetaan myös vuokralaisen liikaa maksama vuokra tai vuokralaisen menettämä vuokratulo.

6.4 Vuokralaisen vastuu vuokranantajalle toimittamiensa tietojen asianmukaisuudesta

Mikäli vuokralainen on toimittanut vuokranantajalle virheellisiä tai harhaanjohtavia tietoja vuokrauksen perusteisiin ja/tai vuokrauskohteen käyttöön liittyen taikka vuokralaisen toimittamat tiedot ovat olleet olennaisilta osin puutteellisia, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tietojen virheellisyydestä, harhaanjohtavuudesta tai puutteellisuudesta aiheutuvat välittömät vahingot. Korvattavaksi vahingoksi luetaan myös vuokranantajan liian vähäisenä perimä vuokra tai vuokranantajan menettämä muu vuokratulo.

7 Henkilötietojen käsittely

7.1 Soveltuvan tietosuojalainsäädännön noudattaminen

Kumpikin osapuoli huolehtii ja vastaa tietosuojasta ja tietoturvasta henkilötietoja käsiteltäessä sekä sitoutuu noudattamaan voimassa olevaa soveltuvaan tietosuojalainsäädäntöä kuten EU:n yleistä tietosuoja-asetusta (EU) 2016/679. Kumpikin osapuoli vastaa omassa toiminnassaan tietosuojaperiaatteiden toteuttamisesta, mukaan lukien henkilötietojen suojaamisesta asianmukaisilla teknisillä ja organisatorisilla toimenpiteillä.

7.2 Yhteyshenkilöiden henkilötietojen luovuttaminen ja rekisterinpitäjyys

Osapuolet toimivat itsenäisinä rekisterinpitäjinä vuokrasopimukseen nimettyjen yhteyshenkilöidensä henkilötietojen käsittelyn osalta. Tämän vuokrasopimuksen perusteella osapuolet luovuttavat yhteyshenkilöidensä henkilötietoja toisilleen vuokrasopimuksessa sovittujen tehtävien toteuttamiseksi.

Osapuolet vastaavat siitä, että osapuolella on oikeus luovuttaa vuokrasopimukseen nimetyn yhteyshenkilön henkilötiedot toiselle osapuolelle. Osapuolet vastaavat myös siitä, että niillä on asianmukainen käsittelyperuste vastaanottamilleen henkilötiedoille.

Osapuolet sitoutuvat käsittelemään vastaanottamiaan henkilötietoja ainoastaan tämän vuokrasopimuksen mukaisten tehtävien kanssa yhteensopiviin tarkoituksiin ja käsittelyperusteiden mukaisesti.

Osapuolet vastaavat luovuttamiensa henkilötietojen oikeellisuudesta ja virheettömyydestä sekä rekisteröityjen

asianmukaisesta informoimisesta koskien henkilötietojen luovuttamista.

7.3 Muiden mahdollisten henkilötietojen käsittely ja luovuttaminen

Mikäli tässä vuokrasopimuksessa sovittujen tehtävien toteuttamiseksi osapuolten on tarpeen käsitellä ja luovuttaa muita henkilötietoja kuin yhteyshenkilöiden henkilötietoja, osapuolten välisestä tietosuojaan ja tietoturvaan liittyvästä vastuunjaosta sekä henkilötietojen käsittelystä ja niiden luovuttamisesta sovitaan tarvittaessa täsmällisemmin erillisessä henkilötietojen käsittelysopimuksessa.

8 Muut ehdot

8.1 Vuokralaisen ympäristövastuut

Vuokralainen on vuokrasuhteen aikana velvollinen huolehtimaan omasta ja mahdollisten edelleen- ja alivuokraajien ja muiden vuokrauskohteen käyttäjien ja vuokralaisen toimintaan liittyen vuokrauskohteella kulkevien puolesta siitä, että vuokrauskohteessa harjoitettava toiminta ei aiheuta ympäristön (maaperä, merenpohja, vesistö ja pohjavesi) eikä vuokrauskohteen pilaantumista tai sen vaaraa eikä muuta haittaa tai vaaraa ympäristölle tai terveydelle eikä myöskään vahinkoja kolmansille taikka edellä mainittuihin perustuvaa vuokrauskohteen arvon alenemista.

Mikäli tällaisia ilmenisi vuokralaisen tai muiden edellä tässä kohdassa lueteltujen tai niihin rinnastettavien tahojen toiminnasta johtuen, vuokralainen sitoutuu omalla kustannuksellaan vastaamaan mahdollisista lain tai viranomaisten edellyttämistä tutkimuksista sekä ennaltaehkäiseivistä toimista ja puhdistus- tai muista jälkikäsittelytoimenpiteistä sekä korvaamaan vuokranantajalle ja kolmansille aiheutuneet ympäristö- ja muut välittömät sekä kohtuullisesti ennakoitavat välilliset vahingot täysimääräisesti.

8.2 Ylivoimainen este ja sen vaikutukset

Vuokra-ajan alkaminen voi viivästyä tai vuokra-aika keskeytyä, mikäli viivästymisen tai keskeytymisen syynä on ylivoimainen este (force majeure). Ylivoimaisella esteellä tarkoitetaan vuokrasopimuksen solmimisen jälkeen sattunutta epätavallista ja vuokrasopimuksen täyttämisen

estävää tapahtumaa, jota osapuolten ei ole ollut syytä ottaa huomioon vuokrasopimusta tehtäessä ja joka on osapuolista riippumaton, eikä sen estävää vaikutusta voida poistaa ilman kohtuuttomia lisäkustannuksia tai kohtuutonta ajanhukkaa. Tällainen tapahtuma voi olla puolustusta tai valmiuslaissa tarkoitettu poikkeuksellinen olosuhde, sota, kapina, sisäinen levottomuus, viranomaisen suorittama pakko-otto tai takavarikko julkiseen tarpeeseen, luonnonmullistus, tulipalo tai muu vaikutuksiltaan yhtä merkittävä ja epätavallinen ja osapuolista riippumaton syy. Ylivoimainen este siirtää vaikutustaan vastavasti sovittua vuokra-ajan alkamisaikaa.

Vuokralaisella ei ole vuokranmaksuvelvoitetta siltä ajalta, kun vuokrauskohteen hyödyntäminen vuokrasopimuksen mukaiseen käyttötarkoitukseen on keskeytynyt tai estynyt ylivoimaisen esteen johdosta.

Kummallakaan osapuolella ei ole oikeutta vaatia toiselta osapuolelta vahingonkorvausta ylivoimaisen esteen tai sen aiheuttamien seurauksien johdosta.

8.3 Osapuolten välillä mahdollisesti käytävät neuvottelut uuden vuokrasopimuksen solmimisesta

Vuokralainen selvittää vuokra-aikana ja ilmoittaa vuokranantajalle kiinnostuksestaan uuden vuokrasopimuksen solmimiseen viimeistään yhdeksän (9) kuukautta ennen yhden (1) vuoden mittaisen optiokauden päättymistä. Osapuolet käyvät tarvittaessa neuvottelut uuden vuokrasopimuksen ehdoista. Selvytyksen vuoksi todetaan, ettei osapuolilla ole kuitenkaan velvollisuutta solmia uutta vuokrasopimusta tästä vuokrasopimuksesta tai sen ehdoista johtuen.

Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan vuokralaiselle sellaisista kolmansien osapuolten kanssa solmittaan sopimuksista tai muista toimenpiteistä, jotka estävät uuden vuokrauskohteen vuokrausta koskevan sopimuksen solmimisen yhden (1) vuoden mittaisen optiokauden päättymisen jälkeen. Ilmoitus on tehtävä kohtuullisen ajan kuluessa esteen ilmaantumisesta.

8.4 ARA

Mikäli vuokrauskohde on saanut ARA:lta korkotukilainaa, täytetäkäuksen, investointiavustusta tai muuta vastaavaa tukea, osapuolet sitoutuvat noudattamaan ja vaatimaan relevantteja kolmansia osapuolia noudattamaan ARA:n kaikkea kulloinkin voimassa olevaa ohjeistusta ARA-kohteen vuokraukseen ja raportointiin liittyen.

8.5 Vakuutukset

Vuokralainen vastaa toimintaansa liittyvistä omaisuus- ja vastuuriskeistä sekä vuokrauskohteessa olevan omaisuutensa vakuuttamisesta. Vuokralainen on velvollinen vakuuttamaan vuokrauskohteessa sijaitsevan irtaimistonsa sekä vuokrauskohteessa sijaitsevan muun omaisuutensa riittävän kattavalla irtaimistovakuutuksella, joka sisältää vuokralaisen tarpeelliseksi katsomat palo-, myrsky-, vuoto-, tulva-, varkaus- ja ilkeilyvakuutukset. Vuokralainen on velvollinen vakuuttamaan vuokrauskohteessa harjoittamansa toiminnan laatu ja laajuus huomioon ottaen asianmukaisilla ja kattavilla vastuu-, oikeusturva- ja keskeytysvakuutuksilla.

Vuokranantaja vastaa kiinteistövakuutuksen sekä muiden omaan toimintaansa liittyvien vakuutusten ottamisesta. Vuokranantaja ottaa ja pitää Vuokrasopimuksen voimassaolon ajan voimassa vuokratilaa koskevan kiinteistön täysarvovakuutuksen. Vuokralainen on tietoinen, ettei vuokranantajan ottama vakuutus kata vuokralaisen omistamaa irtaimistoa tai toiminnan keskeytyksestä vuokralaiselle aiheutuvaa vahinkoa.

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaisen vuokraamissa tiloissa tai kiinteistöllä olevalle omaisuudelle tai toiminnalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista eikä myöskään vuokralaisen hallussa olevalle tai vuokrauskohteessa sijaitsevalle kolmannelle henkilölle kuuluvalla omaisuudelle aiheutuneista vahingoista, ellei vahinko ole aiheutunut vuokranantajan tahallisuudesta tai törkeästä laiminlyönnistä.

8.6 Sopimuksen muuttaminen

Muutokset tähän sopimukseen on tehtävä osapuolten välillä kirjallisesti.

8.7 Erimielisyydet ja sovellettava laki

Osapuolten tulee pyrkiä sovinnollisesti neuvotellen löytämään ratkaisu vuokrauskohteessa havaittujen virheiden ja poikkeamien tai tämän vuokrasopimuksen mukaisten veloitteiden laiminlyöntien sekä osapuolten välillä ilmenevien muiden erimielisyyksien korjaamiseksi. Mikäli neuvotteluissa ei päästä yhteisymmärrykseen, saatetaan asia käsiteltäväksi vuokrauskohteen sijaintipaikan mukaan määräytyvässä käräjäoikeudessa.

Muutoin sopimuksen osalta noudatetaan Suomen lakia (pois lukien sen lainvalintasäännökset) ja erityisesti liikehuoneiston vuokrauksesta annettua lakia (482/1995, muutoksineen).
