

## Toimitilojen vuokrasopimus

LUONNOS

sopimusnumero

sivu 1/3

## Vuokranantaja

Nimi Vesilahden kunta	Y-tunnus 0157711-9
Osoite Lindinkuja 1, 37470 Vesilahti	Puhelin 03 5652 7500 (vaihe)
Yhteyshenkilö Roope Kyrkkö	Sähköposti <a href="mailto:vesilahdenkunta@vesilahti.fi">vesilahdenkunta@vesilahti.fi</a> (kirjaamo)
Vuokranmaksutili FI10 5511 3620 0000 70	
Välittäjä-tunnus 003703575029	OVT-tunnus 003701577119
Tilausviite HAL002	

## Vuokralainen

Nimi Pirkanmaan Hyvinvointialue	Y-tunnus XXXXX
Osoite XXXXX	Puhelin XXXXX
Yhteyshenkilö XXXXX	Sähköposti XXXXX
Vuokranmaksutili XXXXX	
Viitemaksutieto XXXXX	
Välittäjä-tunnus XXXXX	OVT-tunnus XXXXX

## Vuokrauskohte 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 <sup>2</sup> )	Pääomavuokra (€/kk)	Ylläpitovuokra (€/kk)	Vuokra yht. (€/kk)
	Kuntouttavan työtoiminnan tilat Vanha Paloasema Rautialantie 209 37470 Vesilahti		173	343	440	783
Vuokra yhteensä						783

## 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	Eräpäivä on kunkin kuun 5. päivä .

# Toimitilojen vuokrasopimus

**LUONNOS**

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:

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

Tarkistustyyppi Indeksitarkistus
Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Vuokra tarkistetaan kalenterivuositain 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.
----------------------------

## Muut ehdot

<p>Kohde vuokrataan siinä kunnossa ja sellaisenaan kuin se on vuokrasopimuksen allekirjoitus hetkellä. Vuokrataso on määritelty rakennusluokituksen <i>Logistiikkakeskukset ja muut monikäyttöiset varistorakennukset</i>- mukaisesti.</p> <p>Kiinteistön pohjakuvia ei ole vuokrasopimuksen allekirjoitus hetkellä saatavilla.</p>
---

**Liitteet (valinnaiset)**

1. Ylläpidon vastuujakotaulukko
2. Vuokrasopimuksen yleiset ehdot
3. Laskennallinen vuokranmääritys
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.

Jos sopimusteksti ja liiteasiakirjat ovat keskenään ristiriidassa, sopimusteksti on ratkaiseva. Liiteasiakirjat pätevät niiden numerorjestyksessä 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****Paikka ja aika****Vuokranantaja****Vuokralainen**

Vuokranantajan allekirjoittaja 1  
Titteli

Vuokranantajan allekirjoittaja 2  
Titteli

Vuokralaisen allekirjoittaja 1  
Titteli

Vuokralaisen allekirjoittaja 2  
Titteli

## Vastuunjakotaulukko

Tässä vastuunjakotaulukossa on käsitelty teknisten järjestelmien ja tehtävien ylläpitovastuita vuokraohteissa. Tämä ylläpidon vastuunjakotaulukko on laadittu yleispäteväksi kaikille vuokraohteille. Tässä vastuunjakotaulukossa voi olla esitettyä järjestelmiä tai tehtäviä, joita ei ole kohteessa vuokraushetkellä. Mikäli kohteessa on järjestelmiä tai tehtäviä, joita tässä vastuunjakotaulukossa ei ole esitettyä, niin pääsääntönä on, että niiden ylläpito kuuluu vuokranantajalle.

Vuokraohteisiin tehtäviä lisä- ja muutostöitä ei ole käsitelty tässä vastuunjakotaulukossa, vaan ne on käsitelty vuokrasopimuksen Liitteessä 1 "Vuokrasopimuksen yleiset ehdot, kohta 2.6".

**Ylläpitovuokraan** sisältyvät kaikki vuokranantajan vastuulle merkityt palvelut tarvikkeineen, mikäli tässä **ylläpidon vastuunjakotaulukon** ao. kohdassa ei ole muuta mainittu. Tämä vastuunjakotaulukko kuvaa sopimuksen tekohetken tilannetta niin järjestelmien kuin tehtävienkin osalta.

**A. Vuokranantaja** vastaa kiinteistön piha-alueiden, rakenteiden (perustukset, vesikatto, julkisivut, runko, seinät), kiinteästi asennettujen kalusteiden, sisäpuolisten pintojen (tavanomainen kuluminen), teknisten järjestelmien kunnossapidosta ja uusimiskustannuksista sekä vuokranantajan hallinnassa olevien tilojen kunnossapidosta, uusimiskustannuksista ja siivouksesta. Ikkunoiden ja ovien uusiminen, kunnostaminen tai tiivistäminen sekä teknisten järjestelmien käyttö-, huolto- ja säätötoimenpiteet kuuluvat vuokranantajalle. Vuokranantajan vastuulla oleviin teknisiin järjestelmiin kuuluvat esim. tietoliikenneverkko (liitântä- ja kytkentärasioihin asti), sähkö-, kaasu- sekä LVI-järjestelmät (myös esim. hanat, pesualtaat ja WC-istuimet), rakennusautomaatio, tele- ja turvajärjestelmät sekä kiinteistön lukitusjärjestelmä.

**B. Vuokralainen** vastaa ko. huoneistoa palvelevan ja vuokralaisen hallinnassa olevan irtaimiston, kaluston, kojeiden ja laitteiden (kuten mahdolliset jääkaappi, liesi, astianpesukone) kunnossapidosta, korjauksista, huollosta ja uusimisesta riippumatta siitä kenen omaisuutta kyseinen kalusto tms. on. Vuokralainen vastaa tilaamiensa lisä- ja muutostöiden yhteydessä hankittujen ja asennettujen varusteiden uusimiskustannuksista, jos varusteet on tarkoitettu vuokralaisen toiminnan erityistarpeisiin. Näiden lisäysten ja muutosten aiheuttamista ylläpitokustannuksista sovitaan erikseen. Vuokralainen osallistuu tarvittavilta osin vuokranantajan järjestämiin tarkastuksiin ja katselmuksiin.

Kohde	Vuokralainen	Vuokranantaja	Huomautukset ja tyypillisiä tehtäviä
<b>LIITTYMÄT</b>			
Lämpöliittymä		x	
Sähköliittymä		x	
Vesiliittymä		x	
Kaukojäähdytysliittymä		x	
Kaapelitelevisio		x	
<b>KÄYTTÖHYÖDYKKEET</b>			
Lämpö		x	
Sähkö		x	
Vesi, jätevesi ja hulevesi		x	
Kaukojäähdytys		x	
Verkkokaasut	x		
Kulutusseuranta		x	raportointivelvollisuus vuokralaiselle, poikkeamiin reagointi yms. (vaikutus ylläpitovuokraan, päästölask.)
<b>YLEISET TEHTÄVÄT</b>			
Taloteknisten järjestelmien käyttö ja käytön valvonta (käyntiajat, olosuhteet, valaistus, hälytykset, jne.)		x	
Palvelupyynnöiden vastaanotto		x	Vuokralainen vastaanottaa käyttäjän palvelupyynnöt ja välittää vuokranantajalle

Rakennustekniikan ja taloteknisten järjestelmien vikakorjaukset		x	
Vuokralaisen informointi käyttöä haittaavista vioista, häiriöistä yms. ja niiden korjaustoimista		x	
Kiinteistön ennakkohuoltojen suunnittelu ja toteutus		x	
Rakennuksen huoltokirjan ylläpito		x	
Rakennustekniikan, taloteknisten järjestelmien tai -laitteiden uusinta silloin, kun niiden huolto- tai korjaus ei ole kannattavaa		x	
Pitkän tähtäimen suunnitelma (PTS)		x	
Kiinteistön lakisääteiset määräaikaistarkastukset		x	Esim. sähkö-, paloilmoitin-, sammutus-, savunpoisto- ja turvavalojärjestelmät
Sisäilmaepäilyt ja niiden käsittely	x		Vuokralaisen sisäisen toimintamallin mukaan
Sisäilmatutkimukset ja niiden perusteella tehtävät toimenpiteet		x	
Tuholaistorjunta		x	
Pelastussuunnitelman tekeminen ja päivittäminen		x	Vuokralainen toimittaa toiminnasta aiheutuvat tiedot
Kiinteistökatselemus		x	Kerran vuodessa, vuokranantaja kutsuu
Paikallisvartiointi, vuokralaisen tiloihin kohdistuvat hälytyskäynnit	x		
Vartiointi, kiinteistön yleinen järjestyksen valvonta		x	
Liputus virallisina liputuspäivinä		x	
Vuokralaisen erikseen tilaamat liputukset		x	Veloitetaan erikseen
<b>PÄIVYSTYSTEHTÄVÄT</b>			
LVIS-hälytysten vastaanotto 24/7		x	
LVIS-häiriötilojen poistaminen		x	Toiminnan kannalta kriittisten häiriötilanteiden poistamisissa vasteaika 2h hälytysilmoituksesta, muiden häiriötilanteiden poistaminen voidaan siirtää normaalina työaikana tehtäväksi
Ikkuna- ja ovilasiensa paikkaustyöt 24/7		x	Vasteaika sovitaan
Lukituskorjaukset 24/7		x	Vasteaika sovitaan
Ovien avaaminen ja lukitseminen toimistotyöajan ulkopuolella		x	Veloitetaan erikseen
Murto- ja palohälytystilanteissa viranomaisten opastaminen		x	
<b>ULKOALUEET</b>			
Talvikunnossapito: Auraus ja liukkauden torjunta, lumien poisto katoilta		x	
Kevätkunnostus: Hiekkojen poisto ja kestopäällysteen pesu, sadevesikaivojen hiekkojen poisto		x	
Kesäkunnossapito: Nurmikon leikkuu, istutusten hoito, roskien keruu		x	
Syyskunnostus: Lehtien haravointi, räystäskourujen ja syöksytörmien puhdistus		x	
Sade-, jäte- ja perusvesiviemärit varusteineen (kaivot, pumput yms.)		x	
Aidat ja portit		x	
Pihan kalusteet (talovarusteet)		x	
Liikennemerkkit ja merkinnät, tonttialue		x	
<b>JÄTEHUOLTO</b>			Vuokralainen vastaa vuokrattujen tilojen osalta keräysvälineistä
Yhdyskuntajäte		x	
Vaarallinen jäte	x		
Terveysturvallisuuden erityisjäte	x		
Kiinteistön vaarallinen jäte		x	Esim. loisteputket yms.
Tietoturvajäte	x		
Kiinteistön jättilan ja keräysvälineiden hoito ja kunnossapito		x	
Jätehuollon muutosilmoitukset	x		

<b>SIIVOUS</b>			
Yleisten tilojen siivous		x	
Vuokrattujen tilojen siivous	x		
Teknisten tilojen puhtaanapito		x	
Vuokrattujen tilojen ikkunoiden sisäpuolinen pesu	x		
Vuokrattujen tilojen ikkunoiden ulkopuolinen pesu sisäkautta	x		
Vuokrattujen tilojen ikkunoiden ulkopuolinen pesu ulkokautta		x	Kerran vuodessa
<b>RAKENNUSTEKNIikka JA IRTAIMISTO</b>			
Ylä-, ala- ja välipohjarakenteet		x	
Vesikatot varusteineen (putoamissuojaus, kattokaivot, kourut, syöksytorvet yms.)		x	
Seinä- ja lattiapinnat		x	
Ovet ja ikkunat varusteineen (sälekaihtimet, tiivisteet, yms.)		x	
Lukituslaitteet ja ovipumput		x	
Lukkojen sarjoitusmuutokset ja lisävaimet	x		Vuokralaisen toimista johtuvat
Avainhallinta	x		
Lukitus		x	Käytetään kiinteistön lukostoa
Pukukaapit	x		
Peilit / pukuhuonetilat, pesutilat, wc:t		x	
Vaatenaulakot, kiinteät		x	
Kiinteistöopasteet, sisä- ja ulkopuoliset, vuokralaisen toimintaa ohjaavat	x		
Kiinteistöopasteet, sisä- ja ulkopuoliset, muut		x	
Poistumistieopasteet		x	
Irtaimistohuolto		x	Veloitetaan erikseen
Kiintokalusteiden huolto ja ylläpito		x	
<b>SÄHKÖJÄRJESTELMÄT</b>			
Sähköverkko kaapelointineen ja kiinteästi asennettuine laitteineen (keskukset, kytkimet, pistorasiat, valaisimet, sähkölämmitykset, jne.)		x	
Varavoimakoneikot automatiikkoineen sekä varavoimaverkko ja varusteet		x	Koekäytöt ja blackout -testi
UPS-laitteet, kiinteistön järjestelmät		x	Kiinteät UPS-laitteet
UPS-laitteet, käyttäjän omia laitteita palvelevat	x		Siirrettävät UPS-laitteet
Ei kiinteästi asennetut valaisimet sekä erikoisvalaisimet, kuten toimenpidevalaisimet	x		
Lamppujen vaihto kaikkiin kiinteisiin valaisimiin, myös ulkovalot		x	
Valomainokset		x	
Turvavalokeskukset		x	kuukausikokeilut
Sähkökäyttöiset ovet ohjausjärjestelmineen (myös palo-ovet ja nosto-ovet)		x	
Ovipuhelinjärjestelmä		x	
Sisäänpyyntöjärjestelmät		x	
Avunpyyntöjärjestelmät (esim. inva-wc)		x	
Irtaimistoon liittyvä sähkötyö		x	Veloitetaan erikseen
Hissit ja nostimet (kiinteistö)		x	Ei potilasnostimet
Savunpoistojärjestelmät koestuksineen		x	
Ajannäyttöjärjestelmät		x	
Keskusaikakellot (sivukelloineen)		x	
<b>LVIJ-JÄRJESTELMÄT</b>			Vuokralainen vastaa hankkimistaan järjestelmistä ja -laitteista
Lämmön tuotantolaitteet (kattilat, siirtimet, jne.)		x	

Lämmityksen jakeluverkostot varusteineen (pumput, venttiilit, jne.)		x	
Kiinteät lämmön luovuttimet varusteineen (radiaattorit, ksk-koneet, yms.)		x	
Jäähdytyksen tuotantolaitteet (vedenjäähdytyskoneet, siirtimet, jne.)		x	
Jäähdytyksen jakeluverkostot (pumput, venttiilit, jne.)		x	
Kiinteät jäähdytyslaitteet (jäähdytyspalkit, puhallinkonvektorit, jne.)		x	Palkkien ja konvektorien puhdistus
Vesijohtoverkostot varusteineen (pumput, siirtimet, vesikalusteet, jne.)		x	
Viemärit varusteineen (pumput, kaivot, lattiakaivot, WC-kalusteet, jne.)		x	Tukosten avaukset
Ilmanvaihtokoneet, -kanavat ja pääte-elimet		x	Myös IV-järjestelmän puhdistus
Käyttäjän omat siirrettävät LVIJ-laitteet	x		Jäähdytyslaitteet, ilman kostuttimet, ilman kuivaimet yms.
Lääkekaappien lämpötilaseuranta	x		
Automaattiset sammutusjärjestelmät (sprinkleri, kaasusammutus)		x	
Palopostit, pikapalopostit ja käsisammuttimet		x	
Käyttäjän sammutuspeitteet ja erikoissammuttimet	x		
VSS-laitteet ja tarvikkeet sekä koekäytöt ja tiiveyskokeet		x	
<b>SAIRAALAKAASUJÄRJESTELMÄT</b>			
Nestehappisäiliön käytönvalvoja		x	
Nestehappisäiliön päivittäinen toiminnan seuranta sekä tarvittaessa höyrystimen sulattaminen		x	
Lääkkeellisen paineilman tuotantojärjestelmä		x	
Kaasuverkoston ja kaasukeskusten ennakkohuollot		x	
Kaasuverkoston ja kaasukeskusten vikakorjaukset		x	
Pullokaasun hankinta ja toimitus käyttäjälle	x		
Verkkokaasujen laatumittaukset ja analyysit	x		
<b>KIINTEISTÖN TURVAJÄRJESTELMÄT</b>			Vuokralainen vastaa hankkimistaan turvajärjestelmistä ja -laitteista
Kameravalvontajärjestelmä		x	Esim. tallenteet
Kulunvalvontajärjestelmät		x	
Paloilmoitin- ja palovaroitinjärjestelmät		x	
Rikosilmoitusjärjestelmä		x	
<b>SAIRAALATEKNIikka</b>			
Autoklaavit / kaatoaltaat		x	
Pesukoneet, decot		x	
E-lääkekaapit		x	
Lääkejääkaapit		x	
Laboratoriolaitteet		x	
Leikkaus- ja toimenpidevalaisimet		x	
Lääkintälaitteet		x	
Lääkintälaitteiden ja niiden toimintaan liittyvät mittaukset		x	
Lääkkeellisiin kaasujärjestelmiin liitettävät lääkintä- ja hoitolaitteet		x	
Röntgenlaitteet		x	
Telemetriajärjestelmän (EKG) laitteet		x	
Telemetriajärjestelmä-verkon (EKG) kaapeloinnit ja rasiinnit		x	
Sairaala- ja hoitolaitteiden vikakorjaukset		x	
Sairaalasängyt		x	
<b>VIESTITEKNIikka</b>			Vuokralainen vastaa hankkimistaan järjestelmistä ja -laitteista
Viestitekniikan kaapeloinnit, antennit, rasiinnit ja laitekaapit		x	

Vuokralaisen tietoliikenteen laitteet	x		
Virve-verkko ja tukiasemat		x	
Virve-verkon kaapelointi		x	
Henkilöturvajärjestelmä	x		
Työajanseuranta	x		
Matkapuhelinverkon tukiasemat ja toistimet		x	
Potilas- ja hoitajakutsujärjestelmän laitteet	x		
Potilas- ja hoitajakutsujärjestelmän kaapeloinnit ja rasioinnit		x	
Potilas- ja hoitajakutsujärjestelmän hallinnointi ja ohjelmointi	x		
Info-järjestelmän laitteet ja hallinnointi	x		
Info-järjestelmän kaapeloinnit ja rasioinnit		x	
Antenniverkko		x	Antenniverkon asennuskalusteet, kaapelit, toistimet ja vahvistimet
Antenniverkkoon liittyvät vastaanottimet ja satelliittilaitteet	x		
Keskusradiojärjestelmän keskus-, verkko- ja kenttälaitteet		x	
Puhelinvaihteet, -kojeet, -tukiasemat, -latauslaitteet ja liityntäkortit	x		
AV-laitteet	x		
AV-verkkojen kaapeloinnit ja rasioinnit		x	
Valkokankaat / kiinteä, sähkökäyttöinen		x	
Itseilmoittautumispäätteet ja vuoronumerojärjestelmän laitteet	x		
Vuoronumerojärjestelmän kaapeloinnit ja rasioinnit		x	
Induktiosilmukka (huonokuuloisten apuvälinejärjestelmä)		x	
<b>KODINKONEET JA KEITTIÖLAITTEET</b>			
Kodinkoneet	x		Jääkaapit, tiskikoneet ja liedet
Pienlaitteet	x		Mm. mikroaaltouunit, kahvinkeitin, vedenlämmittimet
Kiinteät pakastinhuoneet ja kylmiöt		x	
Suurkeittiölaitteet	x		Uunit, padat, tiskikoneet, jne.



## **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 voimaantulon myötä (616/2021, myöhemmin myös "voimaantulolaki") 22 §:n 1 momentin mukaisesti kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevat toimitilat siirtyvät hyvinvointialueen hallintaan 1 päivänä tammikuuta 2023.

Voimaantulolain 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, vaatimuksista 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 olevalle yksiköille 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 edelleenvuokrata vuokrauskohte kokonaan tai osittain vuokralaisen konserniyhtiölle tai muulle hyvinvointialueen määräysvallassa olevalle yksiköille. Vuokralaisen on pyydettävä vuokranantajan etukäteinen kirjallinen suostumus ali- tai edelleenvuokratessaan vuokrauskohtetta muulle kuin yllä luetelluille tahoille. Vuokranantaja ei ilman perustelua syytä saa olla antamatta suostumusta.

Ali- tai edelleenvuokralaisella ei ole oikeutta vuokranantajaa kuulematta ja ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta tilojen ali- tai edelleenvuokraukseen.

Vuokranantajalla on oikeus myydä tai luovuttaa vuokrauskohte konserniyhtiölleen tai kolmannelle osapuolelle ilman vuokralaisen suostumusta. Vuokranantaja on kuitenkin velvollinen ilmoittamaan vuokralaiselle vuokrauskohteen omistusoikeuden luovutuksesta luovutusso-  
pimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan vuokrauskohteen ostajalle tai luovutuksen saajalle vuokrasopimuksesta sekä sen sisältämistä ehdoista ennen omistusoikeuden luovutusta. Vuokranantajan tulee sisällyttää ostajan kanssa solmimaansa luovutusso-  
pimukseen määräys tämän vuokrasopimuksen pysyvyydestä omistusoikeuden 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 vuokrauskohteen säilyttäminen vuokrasopimuksessa määritellyn vuokrauskohteen käytön vaatimusten ja tämän vuokrasopimuksen mukaisessa sekä liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/1995, muutoksineen) edellyttämässä asianmukaisessa kunnossa. Vuokranantajan ylläpitovastuita ja velvoitteita arvioidaan suhteessa vuokra- aikaan. Vuokrauskohteen tulee kuitenkin täyttää sekä tiloja että vuokrauskohteen käytön mukaista toimintaa koskevien lakien, säännösten, lupien sekä viranomaismääräysten ja -ohjeistusten vaatimukset.

Kiinteistönhoidolla ja -huollolla vuokrauskohde pidetään käyttö- ja toimintakuntoisena sekä estetään vikojen ilmaantuminen. Kunnossapidolla kohteen ominaisuudet pysytetään uusimalla tai korjaamalla vialliset ja kuluneet osat ilman, että kohteen suhteellinen laatutaso olennaisesti muuttuu. Kunnossapidon suunnitteluvastuu on vuokranantajalla. Vuosittaiset kunnossapitotyöt käsitellään ja sovitaan osapuolten välisissä yhteistyökokouksissa, joihin vuokranantaja kutsuu sekä vuokralaisen että tilojen käyttäjän.

Vuokrauskohteen sisäilmaan liittyvien asioiden osalta vuokranantaja ja vuokralainen sitoutuvat käsittelemään asian osapuolten hyväksymän sisäilmaongelmien ratkaisuprosessin mukaisesti. Vuokraukseen sovelletaan kulloinkin voimassa olevassa asumisterveysasetuksessa (sosiaali- ja terveysministeriön asetus asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista 545/2015)

tai mahdollisesti korvaavassa säädöksessä asetettuja toimenpiderajoja.

### 2.2 Vuokralaisen velvollisuus pitää hyvää huolta vuokrauskohteesta

Vuokralainen on osaltaan velvollinen käyttämään ja hoitamaan vuokrauskohdetta huolellisesti sekä huolehtimaan 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 -korjauksista.

Vuokranantaja vastaa kunnossapito- tai korjaustöistä sekä muutostyöstä, perusparannuksesta tai peruskorjauksesta, mikäli toimenpide on välttämätön vuokrauskohteen vuokrasopimuksen mukaisen kunnan ylläpitämiseksi, taikka vuokranantajaa pakottavasti velvoittavien lakien, lupien tai muiden viranomaismääräysten täyttämiseksi tai terveydestä annettujen pakottavien lakien, säädösten ja viranomaismääräysten täyttämiseksi. Vuokranantajan toiminnan sopimuksenmukaisuutta arvioitaessa 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 hyvinvointialueelle siirtyvien sopimusten perusteella veloitettu suorittamaan.

Lainsäädännön muuttuessa suoritettavista toimenpiteistä ja niistä aiheutuvista kustannuksista sovitaan osapuolten välillä erikseen ennen mahdollisiin korjaus- tai muutostoimenpiteisiin ryhtymistä.

### 2.4 Vuokranantajan velvollisuus ilmoittaa vuokralaiselle muutos- ja korjaustöistä

Vuokranantajan tulee antaa vuokralaiselle tiedot sellaisista 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 aiheuttavia kunnossapito- ja korjaustöitä sopimalla kyseisten töiden suorittamisajankohdasta vuokralaisen kanssa viimeistään kaksi kuukautta etukäteen.

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

### *2.5 Vuokralaisen oikeudet ja velvoitteet muutos- ja korjaustöiden toteuttamisessa*

Vuokralainen ei saa muuttaa vuokrattujen tilojen käyttötarkoitusta eikä suorittaa vuokrauskohteessa muutos- eikä korjaustöitä ilman, että vuokralainen on hyväksyttänyt suunnitelmat vuokranantajalla ja saanut vuokranantajan kirjallisen luvan suunnitelmien mukaisten töiden toteuttamiselle ennen töiden aloittamista. Vuokralainen vastaa toteuttamiensa muutos- ja korjaustöiden asianmukaisesta toteuttamisesta. Töihin liittyvät piirustukset on toimitettava vuokranantajalle viimeistään muutos- ja korjaustöiden valmistuttua.

### *2.6 Kustannusten jakautuminen osapuolten välillä muutos- ja korjaustöiden osalta*

Vuokranantaja vastaa sellaisten muutos- ja korjaustöiden kustannuksista, jotka aiheutuvat vuokrauskohteen saatamisesta vuokrauskohdetta koskevien lakien, säännösten, lupien sekä viranomaismääräysten ja -ohjeistusten vaatimusten mukaisesti kohtien 2.1 ja 2.3 perusteella.

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

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

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

Vuokralainen vastaa tekemistään muutos- ja korjaustöistä 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 vuokrasopimuksessa sopima muu vuokra-aika.

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

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

### *3.2 Vuokrasuhteen päättymisen*

Vuokrauskohteessa pidetään vuokrasuhteen päättymisen yhteydessä sopimusosapuolten kesken katselmus, joka dokumentoidaan. Vuokrauskohteen tulee olla tavanomainen kuluminen huomioon ottaen vuokrasopimuksen alkamishetken mukaisessa kunnossa. Kuntoa verrataan vuokralaisen vuokra-ajan alussa suorittaman kohdan 1.2 tarkastuksen mukaiseen kuntoon. Mikäli vuokralainen on jättänyt 1.2 kohdan mukaisen tarkastuksen suorittamatta, on vuokralainen vuokrasuhteen päättyessä velvollinen korvaamaan vuokranantajalle sellaiset vuokrauskohteessa havaitut vahingot, viat ja puutteet, jotka eivät ole aiheutuneet tavanomaisesta kulumisesta.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan sellaisten toiminnastaan johtuneiden katselmuksessa havaittujen puutteellisuksien 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 määritelty voimaanpanolain 22 §:ssä ja vuokrasopimusasetuksessa. Siltä osin kun vuokrauskohteen vuokramääritykseen sovelletaan aravarajoituslain (1190/1993) tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeuslainsäädännön kerkotuesta 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 vuokrasuhteeseen, 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 täyttämistä 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 katkokista 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 vuokra 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 vuokrauksesta aiheutuvien menojen vähennyskelvottoman 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 vähennyskelvottoman 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 käyttöönottamaan talousrikollisuuden torjuntaan tähtäviä 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 kirjeenvaihto sekä reklamaatioihin reagoiminen

Tämän vuokrasopimuksen mukaiset tiedoksiannot, ilmoitukset, reklamaatiot ja muu kirjeenvaihto on toimitettava kirjallisesti osapuolen viralliseen sähköpostiosoitteeseen, tai muuhun osapuolen toiselle osapuolelle kirjallisesti ilmoittamaan sähköpostiosoitteeseen. Osapuoli kuittaa reklamaation vastaanotetuksi ja ryhtyy tarvittaviin toimenpiteisiin reklamaatioissa 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 vuokra-kohteelle, 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 pyydettyessä toimitettava vuokralaiselle vuokrauskohteen pohjakuvat, mikäli sellaiset ovat kohteesta olemassa, eivätkä ne sisällä lakiin perustuvia luovutusrajoituksia. Vuokranantajan on pyydettyessä toimitettava vuokralaisen käyttöön jäljennökset vuokrauskohteessa suoritettavien viranomaistarkastusten raporteista.

Mikäli vuokranantaja on toimittanut vuokralaiselle virheellisiä tai harhaanjohtavia tietoja vuokrauksen perusteisiin ja/tai vuokrauskohteen käyttämömahdollisuuksiin 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 rekisterinpitäjä*

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 nimetyin 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 viivästyksen tai keskeytymisen syy 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 puolustustila 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. Selvytyden 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 solmitta- taan 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, täytetäkäyksen, 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 ilkivaltavakuutukset. 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 velvoitteiden 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).



**Lähtötiedot:**

Kunta  
 Rakennusluokitus  
 Rakennusvuosi  
 Rakennuksen koko (brm<sup>2</sup>)

**Valitse:**

Vesilahti	5
Logistiikkakeskukset ja muut monikäyttö	1 099 €
1946	0,75
222	1,25

**Arvo****PÄÄOMAVUOKRAN MÄÄRITTÄMINEN**

Jälleenhankinta-arvon yksikköhinta	1 099 € /brm <sup>2</sup>
x Ikäkerroin	0,75
x Koko-kerroin	1,25 brm <sup>2</sup>
x rakennuksen koko	222 brm <sup>2</sup>
<b>= Jälleenhankinta-arvo (JHA)</b>	<b>228 729 €</b>

Lineaarinen kuluminen	1,75 % /vuosi
x Rakennuksen ikä	75
<b>Kuluminen yhteensä (max 70%)</b>	<b>70 %</b>
x Jälleenhankinta-arvo (JHA)	228 729 €
<b>Rakennuksen kuluminen €</b>	<b>160 111 €</b>

<b>Rakennuksen tekninen arvo</b>	<b>68 619 €</b>
Vuotuinen tuottovaatimus	6 %
<b>PÄÄOMAVUOKRA</b>	<b>4 117 € /vuosi</b>
<b>PÄÄOMAVUOKRA</b>	<b>343 € /kk</b>

**YLLÄPITOVUOKRAN MÄÄRITTÄMINEN**

Rakennuksen koko brm	222 brm <sup>2</sup>
brm / htm kerroin	1,28 (kerroin jolla b)
<b>Rakennuksen koko ylläpidon näkökulma</b>	<b>173 htm<sup>2</sup></b>

Rakennuksen ylläpitokustannukset	1,64 €/htm <sup>2</sup> /kk
<b>Rakennuksen ylläpitokustannukset</b>	<b>284 € /kk</b>

Rakennuksen hallintokustannukset	0,35 €/htm <sup>2</sup>
<b>Rakennuksen hallintokustannukset</b>	<b>61 € /kk</b>

Rakennuksen kunnossapitokustannukset	0,50 % JHA:sta per v
<b>Rakennuksen kunnossapitokustannukset</b>	<b>95 € /kk</b>

<b>YLLÄPITOVUOKRA</b>	<b>440 € /kk</b>
<b>YLLÄPITOVUOKRA</b>	<b>5 285 € /v</b>

<b>KOKONAISVUOKRA</b>	<b>783 € /kk</b>
<b>KOKONAISVUOKRA / VUOSI</b>	<b>9 402 € /v</b>