

# Toimitilojen vuokrasopimus

sopimusnumero

sivu 1/3

## Vuokranantaja

Nimi Paraisten kaupunki	Y-tunnus 0136082-5
Osoite Rantatie 28, 21600 Parainen	Puhelin 02 458 5700
Yhteyshenkilö Seppo Pihl	Sähköposti seppo.pihl@pargas.fi
Vuokranmaksutili FI17 5711 0010 0000 23	OKOYFIHH
Välittäjä-tunnus 03714377140	OVT-tunnus 003701360825
Tilausviite	

## Vuokralainen

Nimi Varsinais-Suomen hyvinvointialue	Y-tunnus 3221065-1
Osoite PL 52, 20521 Turku	Puhelin
Yhteyshenkilö Juha Rantasalo	Sähköposti juha.rantasalo@tyks.fi
Vuokranmaksutili	
Viitemaksutieto	
	OVT-tunnus 003732210651

## Vuokrauskohteet 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)	Ylläpitoavuokra (€/kk)	Vuokra yht. (€/kk)
AP01	Sosiaalipalvelu, Kunnalliskodintie	Ei poikkeamista.	485,8	3 178,33	3 299,08	6 477,42
Vuokra yhteensä						6 477,42

## 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

sopimusnumero

sivu 2/3

## Sopimuksen voimassaoloaika, lain mukainen

Vuokra-aika	Osapuolten valinta vuokra-ajan määräytymisen perusteeksi.	
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.	X
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:	
<b>Osapuolten erikseen sopima vuokra-aika:</b>		
<b>Vuokra-aika alkaa</b>	<b>Vuokra-aika päättyy</b>	<b>Hallintaoikeus alkaa</b>

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

Tarkistustyyppi
Indeksitarkistus
<b>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. Ensimmäinen vuokrantarkistusvuosi on vuosi 2024.</b>

## Vuokravakuus (viite yleisten ehtojen kohta 1.3)

Vuokravakuutta ei vaadita.
----------------------------

# Toimitilojen vuokrasopimus

sopimusnumero

sivu 3/3

## Muut ehdot

- Hyvinvointialueella ei ole mahdollista kohteiden runsaan lukumäärän vuoksi toteuttaa vuokrakauden alussa kunto-, turvallisuus- tai käyttötarkoituksen soveltuvuustarkastuksia tai tarkastelua sen osalta, että vuokrasopimuksessa eriteltyt tilat vastaavat laajuudeltaan käytössä olevia tiloja. Hyvinvointialueella on oikeus neuvotella vuokrasopimus 12 kk aikana sopimuksen allekirjoitushetkestä vuokrahinnan tarkistuksesta, mikäli kiinteistössä on merkittäviä puutteita em. kunto- tai turvallisuusasioissa, tai vuokrattavien tilojen laajuus ei vastaa käytössä olevia tiloja. Hyvinvointialueella on myös mahdollisuus keskeyttää vuokran maksu, mikäli rakennuksen tai tilan käyttöä estävä toiminta, johtuu vuokranantajan omasta toiminnasta.
- Kiinteistön vuokrasopimus sisältää maanvuokran ja oikeuden kiinteistön parkkipaikkojen käyttöön nykyisen käytön laajuisesti. Vuokranantajalla on oikeus laskuttaa käyttäjää sähköpaikkojen energiasta.
- Hyvinvointialueen mahdollisesti tarvitsemista muutostöistä kiinteistöön sovitaan erikseen ja huomioidaan vuokraa korottavina tekijöinä.
- Sopimuksessa noudatetaan vastuunjakotaulukkoa lisäpalvelujen hankinnan osalta lainsäädännön mahdollistamalla tavalla. Kiinteistöylläpidosta ja huollosta sovitaan vastuunjakotaulukon määrittämällä tavalla, ellei asiasta ole erikseen kirjallisesti muuta sovittu.
- Vuokranantaja antaa suostumuksen siihen, että Vuokralainen alivuokraa vuokrakohteeseen kuuluvat keittiötilat Kaarea Oy:lle (ei nykytilanne)

## Liitteet (valinnaiset)

- Vuokrasopimukset yleiset ehdot kunnan ja hyvinvointialueen välisessä vuokrauksessa
- Vastuunjakotaulukko
- Kohdeluettelo

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**

**Paikka ja aika**

**Vuokranantaja**

**Vuokralainen**

Seppo Pihl  
Kiinteistöpäällikkö

Timo Seppälä  
kiinteistöjohtaja

Patrik Nygrén  
Kaupunginjohtaja

## **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 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 edelleenvuokrata vuokrauskohte kokonaan tai osittain vuokralaisen konserniyhtiölle tai muulle hyvinvointialueen määräysvallassa olevalle yksikölle. 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 mää-  
räys 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 (so- siaali- ja terveysministeriön asetus asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuo- listen 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 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, säästöjen 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 veloitettu 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 ilmevästä 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 voimaantulolain 22 §:ssä määritetty vuokra-aika kolme (3) vuotta tai osapuolten vuokrasopimuksessa sopima muu vuokra-aika.

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

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

### *3.2 Vuokrasuhteen päättyminen*

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 vuokranmääritykseen sovelletaan aravarajoituslain (1190/1993) tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeuslolinainojen 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 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 indeksiä. Tarkistettu vuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla. Perusvuokrana käytetään vuokra-ajan alun ensimmäistä täyden kuukauden vuokraa. Tarkistus suoritetaan kerran vuodessa ja tarkistettua vuokraa laskutetaan 1. 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 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 pyydettyäessä toimitettava vuokralaiselle vuokrauskohteen pohjakuvat, mikäli sellaiset ovat kohteesta olemassa, eivätkä ne sisällä lakiin perustuvia luovutusrajoituksia. Vuokranantajan on pyydettyäessä 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 rekisterinpitäisyys

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 nimetyyn 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 syynä on ylivoimainen este (force majeure). Ylivoimaisella esteellä tarkoitetaan vuokrasopimuksen solmimisen jälkeen satunutta 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. Selvyden 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 solmittaen 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, täytetäkauksen, 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 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).

\*\*\*\*\*

**HYVINVOINTIALUEEN JA KUNNAN VÄLINEN VASTUUNJAKOTAUUKKO 3+1 VUOKRASOPIMUKSISSA  
YLLÄPIDON VASTUUNJAKOTAUUKKOMALLI, MUUT KIINTEISTÖT**

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.

**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 hankintarajakannannot on esitetty eri sarakeissa 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.

**Sarakeiden lyhenteet**

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

**Sov** = Sovitaan erikseen Omistajan hankiessa syntyy vuokravaikutus tai kertamaksu

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

**\*) = poikkeus tai tarkennus vastuunjakotaulukon vakiosisältöön**

**1. YLLÄPITOTEHTÄVÄT (YLEISET)**

	Järjestelmä	Ylläpitopalvelut			Huom.
		O	Sov.	HVA	
<b>1 Yleistehävät</b>					
- tekninen- ja hallinnollinen isännöinti/hallinto					
<b>2 Yleishoito ja valvonta</b>					
- huoltokirja					
- yleiset huolto- ja korjaustoimet					
- ennako- ja määräaikaishuollot					
- ylläpidon päivystys/help desk					
- kohteen ulkopuolinen/ulkoalueiden yleisvartiointi (piirivartiointi) *)					
- ovien aukaisu/sulku					
- huoneistokohtainen vartiointi					
- valojen sammutus					
<b>3 Kiinteistön lämmitys</b>					
- lämmitys					
<b>4 Sähköhuolto</b>					
- kiinteistö sähkö					
- käyttö sähkö					
<b>5 Vesihuolto</b>					
- vesi- ja jätevesilaitteiden valvonta ja huolto					
- yleisvesi/käyttövesi ja jätevesi- ja jätevesilaskut.					
<b>6 Erityislaittehuolto</b>					
- ks. 5. Erikoislaitteet					
<b>7 Siivous *)</b>					
- tilojen siivous					
<b>8 Jätehuolto *)</b>					
- jäteastoiden tyhjennys ja kuljetus					Asetuksen mukaan kiint. omistaja
- paperinkeräys					Keräyspiste/kuljetus kiint. omistaja, muu toiminta hva
- jätteiden kokoaminen ja lajittelu					
- biojätteiden lajittelu, käsittely ja kuljetus					Kuljetus kiint. omistaja
- erityisjätteet lajittelu, käsittely ja kuljetus					
- ongelmajätteiden lajittelu, käsittely ja kuljetus					
- sekajätejärjestelmä					Kuljetus kiint. omistaja
- jätteiden imulaitteisto					
- jätteenpuristimet					
- luvvapaperin keräys ja tuhoaminen					
<b>9 Ulkoalueiden hoito</b>					
- ks. Kohdat 2, 3, 4, 5, 6 ja 7					Asetuksen mukaan kiint. omistaja
<b>10 Kunnossapito</b>					
- ks. Kohdat 2, 3, 4, 5, 6 ja 7					Kohdat 2,3,4,5 kiint. omistaja
<b>11 Irtaimiston huolto</b>					
- vähitelmäpalvelut					
- irtokalusteiden huolto					
<b>12 Varustehuolto</b>					
- varusteiden pesu/hoito					
- pesupalvelut					
<b>13 Tekstiilihuolto</b>					
- pyykin keräily/lajittelijat					

\*) Vuokranantaja vastaa ulkoseinien ulkopuolisesta vartiointista, vuokralainen sisäpuolisesta.

\*) Vuokrattavien tilojen siivouksesta vastaa vuokralainen, ellei siivouksekannusta ole erikseen eritelty osaksi vuokraa sopimuksen kohdassa "Vuokrauskohde tai kohteet ja vuokra yhteensä", jolloin siivouksesta vastaa vuokranantaja.

\*) Jätejakeiden kuljetus kiinteistön jätetasteelle kuuluu vuokralaiselle. Jätetasteen hoito, tyhjennys ja jätekuljetus kuuluvat vuokranantajalle.

	- mahdolliset pesulatoiminnot ja siihen liittyvät laitteistot											
14	<b>Vaaratilanteisiin varautuminen</b>											
	- turvallisuuskävelyn järjestämisvelvollisuus											Sekä vuokranantaja että vuokralainen osallistuvat
	- rakennuksessa harjoittavan toiminnan pelastussuunnitelman laatiminen											
	- pelastuskaavioiden laatiminen											
	- pelastussuunnitelmien koostaminen											Yhteistyössä omistaja ja hva
15	<b>Ilkivaltakorjaukset</b>											
	Ulkona											
	Sisällä											

## 2. LVI-JÄRJESTELMÄT (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

Järjestelmä	Perustaminen			Hoito/Kunnossapito			Uusiminen			Tarvittaessa lisäpalvelu, jonka hva ostaa kiinteistön omistajalta nykyisen laajuisena palveluna	Huom.
	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA		
<b>1 Lämmitysjärjestelmät</b>											
- kaukolämmön liittymismaksut											
- lämmitysjärjestelmät											
- erityislaitteistot											
<b>2 Vesi- ja viemärijärjestelmät</b>											
- liittymismaksut											
- vesi- ja viemärijärjestelmät											
- kiintokalusteet											
- rasvanerotuskaivot											
<b>3 Ilmastointijärjestelmät</b>											
- ilmastointijärjestelmät											
- ilmastointijärjestelmät, rasvakanavat											
- ilmastointijärjestelmät, puhdistukset											
- jäähdytysjärjestelmät											
<b>4 Kylmätekniset järjestelmät</b>											
- tavanomaiset kylmäsäilytys- ja pakastelaitteineen											
<b>5 Palontorjuntajärjestelmät</b>											
- liittymismaksut											
- kiinteistön tarv. laajuudessa - rak. luvan edellyttämät											
- prosessikohtaiset - laite tai toimintokohtaiset											
- automaattiset sammutusjärjestelmät											
- käsisammuttimet											
- pikapalopostit											
- sammutuspeitot											
- pelastushuput											
- paloilmainsinjärjestelmä											
- palovaroitin											
<b>6 Muut LVI-järjestelmät</b>											
- keskuspölynpoistolaitteet											
- perustarvikkeineen											
- lisävarusteet											
- keskuspölynpoistolaitteet, tuotantoon kuuluvat tarvikkeineen											
<b>7 Rakennusautomaatio</b>											
- rakennusta palvelevat laitteet ja kaapelointi, yms.											
- käyttäjän tuotanto laitteet ja kaapelointi, yms.											

## 3. SÄHKÖJÄRJESTELMÄT (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

Järjestelmä	Perustaminen			Hoito/Kunnossapito			Uusiminen			Tarvittaessa lisäpalvelu, jonka hva ostaa kiinteistön omistajalta nykyisen laajuisena palveluna	Huom.
	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA		
<b>1 Valvojat</b>											
- sähkötoiden johtaja(STL 1135/2016)											
- sähkökäytön johtaja (STL 1135/2016)											
<b>2 Liittymismaksut</b>											
- sähköliittymä											
- kaapeli-TV-liittymä											
- puhelin- ja tietoliikenneliittymä											
- kiinteistövalvontajärj. liittymä											
- tuotantolaitteiden valvontajärj. liittymä											
<b>3 Aluesähköistys / järjestelmät</b>											
- sähköliittymisjohto											
- autonlämmityspistorasiat											
- sähköautojen latausverkosto ja laitteet											
- puhelinlokaapelit											
- kaapeli-TV-järj. liittymäjohto											
- tietoverkon liittymäjohto											
<b>4 Kytkinlaitokset ja keskuskeskukset</b>											
- suurjännitelaitteet yli 1000 V											
- jakokeskukset < 1000 V											
- kompensointilaitteet											
<b>5 UPS- laitteet ja suodattimet</b>											
- keskuskohtainen UPS											
- erilliset UPS-laitteet											
- katkoton sähkö, DRUPS											
Varavoimajärjestelmä/-koneet/ja laitteistot											

\*) Vuokrasopimus ei sisällä varavoiman laajentamista nykytasosta.

Lakisääteisessä laajuudessaan. Ylittävältä osuudelta sovittava erikseen.

ei antennia

	- koko rakennusta koskeva								
	- siirrettävä varavaimakone								
<b>6</b>	<b>Johtotiet</b>								
	- kaapelihyllyt ja ripustuskiskot								
	- johtokanavat ja sähkölistat								
	- kaapeliläpiviennit								Mahdolliset muutokset hva
<b>7</b>	<b>Johtot ja niiden varusteet</b>								
	- maadoitukset ja potent. tas.								
	- nousujohtot								
	- voimaryhmäjohtot								
	- valaistusryhmäjohtot								
<b>8</b>	<b>Valaisimet</b>								
	- tilojen yleis- ja turvavalaistus								
	- lampunvaihto huoneistossa								
	- lampunvaihto kiinteistön tiloiss.								Kiinteät omistaja
	- irtovalaisimet								
	- opaste /tunnus/mainoskylvit								
<b>9</b>	<b>Lämmittimet</b>								
	- huonelämmittimet								kiinteät
	- irtaimet lämmittimet								
	- kiukaat								
<b>10</b>	<b>Kiinteistöjen varusteet</b>								
	- suurkeittiölaitteet								kiinteät
	- henkilökunnan taukotiöjen pienkoneet								
	- pesulan liitäntävarusteet								
	- pesulan koneet								koneet + vaatekuivain.
	- laitoshuollon koneet								Esimerkiksi laitospalvelun pesukoneet ja niiden huolto ja omistaminen riippuu sovittavasta toimintatavasta
	- muut sähköiset varusteet								
<b>11</b>	<b>Puhelinjärjestelmät</b>								
	- puhelin sisäjohtoverkko								
	- puhelinvaihteet, telepäätelait.								
	- muut puhelinjärjestelmät								
<b>12</b>	<b>Antennijärjestelmät ja niihin liitettävät laitteet</b>								
	- antenniverkko								
	- yleisradiolähetysten antenni								
	- kaapeli-TV- laitteet ja maksut								
	- satelliittitelevisionjärj. laitteet								
	- erilaiset radioviestilaitteistot								
	- muut antennit ja laitteet								
	- televisiot								
<b>13</b>	<b>Äänentoisto- ja merkinantojärjest.</b>								
	- ajannäyttöjärjestelmä								
	- AV-järjestelmien kaapelointi								Verkosto kuuluu rakennukseen
	- videoprojektorit								
	- infonäytöt								
	- muut erilliset järjestelmät ja AV-laitteet								
<b>14</b>	<b>Kiinteistön ICT-järjestelmät</b>								
	- ICT-verkon kaapelit								
	- yleiskaapelointi/kuitukaapelointi								Kiinteistöön kuuluva järjestelmä
	- huoneistokoht. kaapelointi								Kiinteistöön kuuluva järjestelmä
	- muut ICT-laitteet								Jälkiasennus
<b>15</b>	<b>Turva- ja valvontajärjestelmät</b>								
	- rikosilmoitusjärjestelmät								
	- kaapelointi								Verkosto kuuluu rakennukseen
	- tilasuojauslaitteet								Verkosto kuuluu rakennukseen
	- kamera/videovalvontajärjestelmät ulkona								
	- kaapelointi								
	- laitteet								
	- kamera/videovalvontajärjestelmät sisällä								Turvallisuus- ja hoidolliset valvontajärjestelmät hva
	- kaapelointi								
	- laitteet								
	Työajanseuranta								
	- kaapelointi								
	- laitteet								
	Kulunvalvonta								
	- kaapelointi								Kiinteistön kaapelit omistaja ja olemassa olevat omistajan vastuulla
	- laitteet								Olemassa olevat omistajan vastuulla
	- savunpoiston- ja sammut.ohjausjärjestelmät								
	Mahdolliset muut turva- ja valvontajärjest.								
	- kaapelointi								Uudis- ja saneerauskohteissa omistajan vastuulla, verkosto kuuluu rakennukseen
	- laitteet								
	- yleis/evakuointikuuutusjärjestelmä								
	- keskusradiojärjestelmä								
	- ovipuhelin								
<b>16</b>	<b>Lääkintätilat</b>								
	kunnossapitotarvikkeet								
	maadoitukset ja pot.tas								
	ryhmäjohtot ja ryhmäkeskukset								Peruskorjauksen ja saneerauksen yhteydessä omistaja vastaa
	IT-järjestelmät ja laitteet								Peruskorjauksen ja saneerauksen yhteydessä omistaja

4. ERIKOISLAITTEISTOT (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

Järjestelmä	Perustaminen			Hoito/Kunnossapito			Uusiminen			Huom.
	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	
Merkintäjärjestelmät *)										
- kaapelointi										
- laitteet										
Hoitajakutsujärjestelmä (monipalvelukutsujärjestelmä)										Hva ostaa lisäpalveluna omistajalta. Leasing-laitteista oma menettely
Hätähälytys/vartijakutsujärjestelmä										Hva ostaa lisäpalveluna omistajalta. Leasing-laitteista oma menettely

\*) Vuokrasopimus ei sisällä merkinantajärjestelmän aajentamista nykyisestä.

5. MUUT LAITTEISTOT (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

Järjestelmä	Perustaminen			Hoito/Kunnossapito			Uusiminen			Huom.
	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	
1 Lukot										
- ulko-ovi										
- huoneiston ovi										
- huoneen ovi										
- avain ja sarjoitus										
- sähkö, lukitus- ja oviautomat.										
- ulko-ovet										
- huoneisto- ja välit										
2 Nostimet										
- henkilö- ja tavarahissit										
- nosto-ovet/pikarullaovet										
- siltanosturit										
- liukuportaat										
- potilasnosturit										
- potilasnosturit										

Tarvittaessa lisäpalvelu, jonka hva ostaa kiinteistön omistajalta nykyisen laajuisena palveluna

6. PIHA-ALUEET (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

Järjestelmä	Perustaminen			Hoito/Kunnossapito			Uusiminen			Huom.
	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	
1 Yleistehävät										
- puhtaanapito										
- kevät & syysivous										
- talvikunnossapito (lumityöt) 24 h / 7 päiv										
- liukauden torjunta 24 h / 7 päivää										
2 Pihan pinnoitteet										
- pihalaatitukset/kiveykset										
- pihan pinnat (asfaltti-, kivituhka- ja sorapinnat)										
- sokkiselvitykset										
- pihalueen maalausmerkinnät										
3 Pihan rakenteet										
- piharakenteet										
- kiinteistön eri toimintoihin ohjaamiseen liittyvät opastekilvet ja kyltit yms.										
- opasteet, liikennemerkit ja nimikyltit (ulkona)										
- reunakiveykset ja tukimuurit										
- sadevesi- ja salaojakaivot (ml. kivipesät)										
- pintavesikourut										
- avo-ojat										
4 Kasvillisuus										
- puut, pensaat ja perennat										
- rikkaruohontorjunta										
- nurmikot										
- karheikot										
- kukat										
- kesäkukat *)										
5 Aidat ja portit										
- portit ja kaiteet										
- kiinteistöä rajaavat aidat										
- kasvillisuuden suoja-aita										
- ajopuomit ja pollarit										
6 Varusteet										
- pyöratelineet, kiinteät										
- pyöratelineet, siirrettävät										
- postilaatikot										
- piharokakorit										
- kiinteistön jäteastiat										
yhdyksuntajätteen jäteastiat										
- prosessitilojen jäteastiat										
- penkit ja pöydät, kiinteät										
- lipputangot										
- tamppaus- ja kuivaustelineet										
- tuhkakupit ja roskakorit ulkona										
7 Sähkö										
- valaisinytyvään oikaisu										
- pihavalaisimien lampun vaihto										

\*) Kesäkukkien istuttaminen ei kuulu vuokranantajalle

- heijastimien ja kupujen puhdistus										
- lämpötolpat										
- kaapelit										
<b>8 Muut</b>										
- hiekoitusshiekan toimittaminen										
- liputus										

**7. TILOJEN YLEINEN VARUSTUS JA KALUSTUS (VARUSTELU JA YLLÄPITO)**

	Järjestelmä	Perustaminen			Hoito/Kunnossapito			Uusiminen			Huom.
		O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	
1	- kiinteät kaapistot/komerot/hyllyt/tiskit										
2	- kiinteät pöydät										
3	- irtokalusteet										
4	- ripustuskoukut, koukustot ja naukakot										pöydät, kaapistot, tuolit, sängyt
5	- sälekaihtimet										
6	- verholaudat, -kiskot ja liu'ut										
7	- ikkunaverhot										
8	- pimennysverhot										
9	- ovikivet- ja numerot										
10	- nimikivet ja opasteet (rakennuksen sisällä)										
11	- ilmoitus- ja kiinnitystaulut										
12	- liitutaulut										
13	- valkokankaat										kiinteät
14	- pyyheautomaatit										
15	- paperipyyheteline										
16	- saippua-annostelijat										
17	- lauteet										
18	- kiukaat										
19	- kiuaskivet/vaihto										
20	- vaatekuivain										kuivaushuone
21	- siivouksen pyykinpesukone										
22	- pukuhuoneitilojen pyykinpesukone										miehistötilat
23	- lääkekaapit, kiinteät										
24	- kukkalaatikot sisällä										
25	- roskakorit sisällä										
26	- urheiluvälinekaapit, kiinteät										
27	- muut urheilu-, voimistelu- ym.										
28	- puolapuut, koripallotelineet										
29	- kuntosalilaitteet										
30	- tukkalaitteet										
31	- käsijohteet										
32	- yhteistilojen huonekalut										
33	- yhteistilojen tekstiilit, taulut yms.										
34	- yhteistilojen astiat, kodinkoneet yms.										
35	- asuntojen huonekalut										
36	- asuntojen tekstiilit										
37	- asuntojen astiat yms.										
38	- kiinteät apuvälineet, suihkutuolit yms										
39	- yhteistilojen / kiinteät pesulaverit										
40	- henkilökohtaiset pesulaverit										
41	- hoitosängyt										

\*) Vuokrasopimus sisältää oikeuden kiinteistön parkkipaikkojen käyttöön nykyisen käytön laajuisesti kaupungin hallinnointijärjestelmän ja maksuluettelon mukaisena.

\*) Vuokrasopimukseen ei sisälly perustamishankkeita, niistä sovitaan erikseen.



