

# Toimitilojen vuokrasopimus

sopimusnumero

sivu 1/3

## Vuokranantaja

Nimi	Y-tunnus
Osoite	Puhelin
Yhteyshenkilö	Sähköposti
Vuokranmaksutili	
Välittäjä-tunnus	OVT-tunnus
Tilausviite	

## Vuokralainen

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

## 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)
Vuokra yhteensä						

## Lisätiedot

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



# Toimitilojen vuokrasopimus

sopimusnumero

sivu 3/3

## Liitteet (valinnaiset)

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10.
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.			
<b>Paikka ja aika</b>		<b>Paikka ja aika</b>	
<b>Vuokranantaja</b>		<b>Vuokralainen</b>	
Vuokranantajan allekirjoittaja 1 Titteli	Vuokranantajan allekirjoittaja 2 Titteli	Vuokralaisen allekirjoittaja 1 Titteli	Vuokralaisen allekirjoittaja 2 Titteli

# Toimitilojen vuokrasopimus

Sivu 1/22

Erittely 1

RAKENNUS Järvelä (Vaikeasti asuttavien asuntola): Järveläntie 7

<b>Kenttä</b>		<b>Arvo</b>
Nimi	Järvelä (Vaikeasti asuttavien asuntola)	
Rakennusvuosi		2017
Rakennusluokitus		0140
Huoneistoala		114.00
<b>Pääomavuokra (€/kuukausi)</b>		<b>936.74</b>
<b>Ylläpitovuokra (€/kuukausi)</b>		<b>739.98</b>
<b>Muut (€/kuukausi)</b>		<b>0.00</b>
<b>Vuokra yhteensä (€/kuukausi)</b>		<b>1676.72</b>

# Toimitilojen vuokrasopimus

Sivu 2/22

Erittely 1

RAKENNUS Naantalin vanhainkoti (Birgittakoti): Tuulensuunkatu 4

<b>Kenttä</b>	<b>Arvo</b>
Nimi	Naantalin vanhainkoti (Birgittakoti)
Rakennusvuosi	1957
Rakennusluokitus	0620
Huoneistoala	4256.00
<b>Pääomavuokra (€/kuukausi)</b>	<b>46446.68</b>
<b>Ylläpitovuokra (€/kuukausi)</b>	<b>28351.99</b>
<b>Muut (€/kuukausi)</b>	<b>440.00</b>
<b>Vuokra yhteensä (€/kuukausi)</b>	<b>75238.67</b>

# Toimitilojen vuokrasopimus

Sivu 3/22

Erittely 1

RAKENNUS Palvelukeskus Katavakoti: Maskulaisentie 4

<b>Kenttä</b>	<b>Arvo</b>
Nimi	Palvelukeskus Katavakoti
Rakennusvuosi	1980
Rakennusluokitus	0620
Huoneistoala	2261.00
<b>Pääomavuokra (€/kuukausi)</b>	<b>21695.30</b>
<b>Ylläpitovuokra (€/kuukausi)</b>	<b>15002.57</b>
<b>Muut (€/kuukausi)</b>	<b>0.00</b>
<b>Vuokra yhteensä (€/kuukausi)</b>	<b>36697.87</b>

# Toimitilojen vuokrasopimus

Sivu 4/22

Erittely 1

TILA Karvetin koulu/HVA: Teräskatu 2A

<b>Kenttä</b>	<b>Arvo</b>
Nimi	Karvetin koulu/HVA
Rakennusvuosi	1984
Rakennusluokitus	0820
Huoneistoala	28.00
<b>Pääomavuokra (€/kuukausi)</b>	<b>280.98</b>
<b>Ylläpitovuokra (€/kuukausi)</b>	<b>119.49</b>
<b>Muut (€/kuukausi)</b>	<b>57.36</b>
<b>Vuokra yhteensä (€/kuukausi)</b>	<b>457.83</b>

# Toimitilojen vuokrasopimus

Sivu 5/22

Erittely 1

TILA Karvetin Monitoimitalo/HVA: Ripikatu 6

<b>Kenttä</b>	<b>Arvo</b>
Nimi	Karvetin Monitoimitalo/HVA
Rakennusvuosi	1946
Rakennusluokitus	0621
Huoneistoala	824.00
<b>Pääomavuokra (€/kuukausi)</b>	<b>5732.06</b>
<b>Ylläpitovuokra (€/kuukausi)</b>	<b>5433.45</b>
<b>Muut (€/kuukausi)</b>	<b>0.00</b>
<b>Vuokra yhteensä (€/kuukausi)</b>	<b>11165.51</b>



# Toimitilojen vuokrasopimus

Sivu 6/22

Erittely 1

TILA Kaupungintalo/HVA: Käsityöläiskatu 2

<b>Kenttä</b>	<b>Arvo</b>
Nimi	Kaupungintalo/HVA
Rakennusvuosi	1993
Rakennusluokitus	0400
Huoneistoala	1135.00
<b>Pääomavuokra (€/kuukausi)</b>	<b>10223.24</b>
<b>Ylläpitovuokra (€/kuukausi)</b>	<b>4557.56</b>
<b>Muut (€/kuukausi)</b>	<b>2294.24</b>
<b>Vuokra yhteensä (€/kuukausi)</b>	<b>17075.04</b>

# Toimitilojen vuokrasopimus

Sivu 7/22

Erittely 1

TILA Kensu/HVA: Iskolantie 11

<b>Kenttä</b>	<b>Arvo</b>
Nimi	Kensu/HVA
Rakennusvuosi	1920
Rakennusluokitus	0610
Huoneistoala	83.00
<b>Pääomavuokra (€/kuukausi)</b>	<b>715.39</b>
<b>Ylläpitovuokra (€/kuukausi)</b>	<b>516.68</b>
<b>Muut (€/kuukausi)</b>	<b>0.00</b>
<b>Vuokra yhteensä (€/kuukausi)</b>	<b>1232.07</b>

# Toimitilojen vuokrasopimus

Sivu 8/22

Erittely 1

TILA Koy Katariinanpuisto/HVA: Tullikatu 11

<b>Kenttä</b>	<b>Arvo</b>
Nimi	Koy Katariinanpuisto/HVA
Rakennusvuosi	1973
Rakennusluokitus	0400
Huoneistoala	46.00
<b>Pääomavuokra (€/kuukausi)</b>	<b>514.08</b>
<b>Ylläpitovuokra (€/kuukausi)</b>	<b>187.48</b>
<b>Muut (€/kuukausi)</b>	<b>103.20</b>
<b>Vuokra yhteensä (€/kuukausi)</b>	<b>804.76</b>

# Toimitilojen vuokrasopimus

Sivu 9/22

Erittely 1

TILA Kreivinniitty/HVA: Kreivinkatu 4

<b>Kenttä</b>	<b>Arvo</b>
Nimi	Kreivinniitty/HVA
Rakennusvuosi	1920
Rakennusluokitus	0610
Huoneistoala	427.00
<b>Pääomavuokra (€/kuukausi)</b>	<b>3052.98</b>
<b>Ylläpitovuokra (€/kuukausi)</b>	<b>2679.29</b>
<b>Muut (€/kuukausi)</b>	<b>0.00</b>
<b>Vuokra yhteensä (€/kuukausi)</b>	<b>5732.27</b>

# Toimitilojen vuokrasopimus

Sivu 10/22

Erittely 1

TILA Kultarannan koulu/HVA: Luonnonmaantie 138

<b>Kenttä</b>	<b>Arvo</b>
Nimi	Kultarannan koulu/HVA
Rakennusvuosi	1961
Rakennusluokitus	0820
Huoneistoala	25.00
<b>Pääomavuokra (€/kuukausi)</b>	<b>159.85</b>
<b>Ylläpitovuokra (€/kuukausi)</b>	<b>105.94</b>
<b>Muut (€/kuukausi)</b>	<b>52.08</b>
<b>Vuokra yhteensä (€/kuukausi)</b>	<b>317.87</b>

# Toimitilojen vuokrasopimus

Sivu 11/22

Erittely 1

TILA Kuparivuoren koulu/HVA: Kuparivuorentie 2

<b>Kenttä</b>	<b>Arvo</b>
Nimi	Kuparivuoren koulu/HVA
Rakennusvuosi	1962
Rakennusluokitus	0820
Huoneistoala	19.00
<b>Pääomavuokra (€/kuukausi)</b>	<b>144.24</b>
<b>Ylläpitovuokra (€/kuukausi)</b>	<b>79.88</b>
<b>Muut (€/kuukausi)</b>	<b>40.08</b>
<b>Vuokra yhteensä (€/kuukausi)</b>	<b>264.20</b>

# Toimitilojen vuokrasopimus

Sivu 12/22

Erittely 1

TILA Lietsalan koulu/HVA: Tiilenkantajantie 4

<b>Kenttä</b>	<b>Arvo</b>
Nimi	Lietsalan koulu/HVA
Rakennusvuosi	1955
Rakennusluokitus	0820
Huoneistoala	15.00
<b>Pääomavuokra (€/kuukausi)</b>	<b>112.49</b>
<b>Ylläpitovuokra (€/kuukausi)</b>	<b>63.30</b>
<b>Muut (€/kuukausi)</b>	<b>31.68</b>
<b>Vuokra yhteensä (€/kuukausi)</b>	<b>207.47</b>

# Toimitilojen vuokrasopimus

Sivu 13/22

Erittely 1

TILA Luonnonmaan perhetalo/HVA (1.7.2023 alkaen): Aurinkotuuli 4

<b>Kenttä</b>	<b>Arvo</b>
Nimi	Luonnonmaan perhetalo/HVA (1.7.2023 alkaen)
Rakennusvuosi	2023
Rakennusluokitus	0820
Huoneistoala	94.00
<b>Pääomavuokra (€/kuukausi)</b>	<b>1344.06</b>
<b>Ylläpitovuokra (€/kuukausi)</b>	<b>408.11</b>
<b>Muut (€/kuukausi)</b>	<b>192.96</b>
<b>Vuokra yhteensä (€/kuukausi)</b>	<b>1945.13</b>



# Toimitilojen vuokrasopimus

Sivu 14/22

Erittely 1

TILA Maijamäki/HVA: Kristofferinkatu 1

<b>Kenttä</b>	<b>Arvo</b>
Nimi	Maijamäki/HVA
Rakennusvuosi	1956
Rakennusluokitus	0820
Huoneistoala	79.00
<b>Pääomavuokra (€/kuukausi)</b>	<b>631.10</b>
<b>Ylläpitovuokra (€/kuukausi)</b>	<b>329.55</b>
<b>Muut (€/kuukausi)</b>	<b>163.20</b>
<b>Vuokra yhteensä (€/kuukausi)</b>	<b>1123.85</b>

# Toimitilojen vuokrasopimus

Sivu 15/22

Erittely 1

TILA Merimaskun koulu ja kirjasto/HVA: Iskolantie 9

<b>Kenttä</b>		<b>Arvo</b>
Nimi	Merimaskun koulu ja kirjasto/HVA	
Rakennusvuosi		1949
Rakennusluokitus		0820
Huoneistoala		40.00
<b>Pääomavuokra (€/kuukausi)</b>		<b>388.26</b>
<b>Ylläpitovuokra (€/kuukausi)</b>		<b>172.04</b>
<b>Muut (€/kuukausi)</b>		<b>82.80</b>
<b>Vuokra yhteensä (€/kuukausi)</b>		<b>643.10</b>

# Toimitilojen vuokrasopimus

Sivu 16/22

Erittely 1

TILA Naantalin Terveyskeskus/HVA: Tuulensuunkatu 6

<b>Kenttä</b>	<b>Arvo</b>
Nimi	Naantalin Terveyskeskus/HVA
Rakennusvuosi	1979
Rakennusluokitus	0610
Huoneistoala	4865.00
<b>Pääomavuokra (€/kuukausi)</b>	<b>55811.71</b>
<b>Ylläpitovuokra (€/kuukausi)</b>	<b>31314.46</b>
<b>Muut (€/kuukausi)</b>	<b>880.00</b>
<b>Vuokra yhteensä (€/kuukausi)</b>	<b>88006.17</b>

# Toimitilojen vuokrasopimus

Sivu 17/22

Erittely 1

TILA Palvelukeskus Kummeli/HVA: Sauniementie 3

<b>Kenttä</b>	<b>Arvo</b>
Nimi	Palvelukeskus Kummeli/HVA
Rakennusvuosi	1990
Rakennusluokitus	0620
Huoneistoala	820.00
<b>Pääomavuokra (€/kuukausi)</b>	<b>10202.78</b>
<b>Ylläpitovuokra (€/kuukausi)</b>	<b>5531.44</b>
<b>Muut (€/kuukausi)</b>	<b>0.00</b>
<b>Vuokra yhteensä (€/kuukausi)</b>	<b>15734.22</b>

# Toimitilojen vuokrasopimus

Sivu 18/22

Erittely 1

TILA Rymättylän koulu ja kirjasto/HVA: Piimätie 1

<b>Kenttä</b>	<b>Arvo</b>
Nimi	Rymättylän koulu ja kirjasto/HVA
Rakennusvuosi	1978
Rakennusluokitus	0820
Huoneistoala	32.00
<b>Pääomavuokra (€/kuukausi)</b>	<b>350.05</b>
<b>Ylläpitovuokra (€/kuukausi)</b>	<b>142.08</b>
<b>Muut (€/kuukausi)</b>	<b>66.00</b>
<b>Vuokra yhteensä (€/kuukausi)</b>	<b>558.13</b>

# Toimitilojen vuokrasopimus

Sivu 19/22

Erittely 1

TILA Suopellon koulu/HVA: Rimpikuja 4

<b>Kenttä</b>	<b>Arvo</b>
Nimi	Suopellon koulu/HVA
Rakennusvuosi	1997
Rakennusluokitus	0820
Huoneistoala	51.00
<b>Pääomavuokra (€/kuukausi)</b>	<b>442.66</b>
<b>Ylläpitovuokra (€/kuukausi)</b>	<b>222.02</b>
<b>Muut (€/kuukausi)</b>	<b>106.80</b>
<b>Vuokra yhteensä (€/kuukausi)</b>	<b>771.48</b>

# Toimitilojen vuokrasopimus

Sivu 20/22

Erittely 1

TILA Velkuan koulu/HVA: Palvan koulutie 9

<b>Kenttä</b>	<b>Arvo</b>
Nimi	Velkuan koulu/HVA
Rakennusvuosi	2021
Rakennusluokitus	0820
Huoneistoala	14.00
<b>Pääomavuokra (€/kuukausi)</b>	<b>225.93</b>
<b>Ylläpitovuokra (€/kuukausi)</b>	<b>62.93</b>
<b>Muut (€/kuukausi)</b>	<b>28.82</b>
<b>Vuokra yhteensä (€/kuukausi)</b>	<b>317.68</b>

# Toimitilojen vuokrasopimus

Sivu 21/22

Erittely 1

TILA Virastotalo/HVA: Tuulensuunkatu 8

<b>Kenttä</b>	<b>Arvo</b>
Nimi	Virastotalo/HVA
Rakennusvuosi	1983
Rakennusluokitus	0400
Huoneistoala	1171.00
<b>Pääomavuokra (€/kuukausi)</b>	<b>6882.42</b>
<b>Ylläpitovuokra (€/kuukausi)</b>	<b>4595.57</b>
<b>Muut (€/kuukausi)</b>	<b>733.33</b>
<b>Vuokra yhteensä (€/kuukausi)</b>	<b>12211.32</b>



# Toimitilojen vuokrasopimus

Sivu 22/22

Erittely 1

TILA Virastotalo/HVA ent. Kela: Tuulensuunkatu 8

<b>Kenttä</b>	<b>Arvo</b>
Nimi	Virastotalo/HVA ent. Kela
Rakennusvuosi	1983
Rakennusluokitus	0400
Huoneistoala	272.00
<b>Pääomavuokra (€/kuukausi)</b>	<b>1598.65</b>
<b>Ylläpitovuokra (€/kuukausi)</b>	<b>1067.46</b>
<b>Muut (€/kuukausi)</b>	<b>0.00</b>
<b>Vuokra yhteensä (€/kuukausi)</b>	<b>2666.11</b>

## **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 päätymistä. 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 käyttökokeusta 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 vuokrauskohte 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 luovutus sopimuksen 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 luovutus sopimukseen 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, säästöjen 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 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 voimaansäilytyksen 22 §:ssä määritetty vuokra-aika kolme (3) vuotta tai osapuolten vuokrasopimuksessa sopima muu vuokra-aika.

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

Jatko-option käyttöönotto on määritetty voimaansäilytyksen 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 kulumisen 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 voimaantulolain 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 tarvittaisiin 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 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 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 informoisesta 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 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 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, 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 vuokraamisissa 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).

**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 sovittiin 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.

**\*) Vuokrasopimukseen ei liity perustamishankkeita. Niistä sovitaan erikseen.**

**\*\*\*) Lisäpalvelua ei kaupungin ole mahdollista myydä HVA:lle. HVA:lla ei ole myöskään oikeutta ostaa palveluita kaupungilta. Lisäpalveluiden lisäämisestä vuokrasopimukseen sopimusmuutoksin voidaan erikseen sopia.**

**Sarakeiden lyhenteet**

**O** Omistaja (Kaupunki / kunta)

Varustus/toimenpide sisältyy pääomavuokra- ja ylläpitovuokraan

**Sov** = Sovitaan erikseen

Omistajan hankiessa syntyy vuokravaikutus tai kertamaksu

**HVA** = Hyvinvointialue

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

**1. YLLÄPITOTEHTÄVÄT (YLEISET)**

	Järjestelmä	Ylläpitopalvelut			Huom.
		O	Sov.	HVA	
<b>1 Yleistehtävät</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)					Vartiointi ei kuulu vuokrasopimukseen.
- 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 Erityislaitahuolto</b>					
- ks. 5. Erikoislaitteet					Sovitaan tapauskohtaisesti
<b>7 Siivous</b>					
- tilojen siivous					Pienissä tiloissa siirtyy vuokraan
<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					Jätejakeiden kuljetus kiinteistön jäteteelle kuuluu vuokralaiselle.
- ongelmajätteiden lajittelu, käsittely ja kuljetus					Jäteteen hoito, tyhjennys ja jätekuljetus kuuluvat kaupungille.
- sekajätejärjestelmä					Kuljetus kiint. omistaja
- jätteiden imulaitteisto					
- jätetörmä					
- luvvapaperin keräys ja tuhoaminen					
<b>9 Ulkoalueiden hoito</b>					
- ks. Kohdat 6. Pihä-alueet					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>					
- vahtimestari palvelut					
- irtokalusteiden huolto					
<b>12 Varustehuolto</b>					
- varusteiden pesu/huolto					
- pesulapalvelut					
<b>13 Tekstiilihuolto</b>					
- pyykin keräily/lajittelijat					

Tarvittaessa  
lisäpalvelu,  
jonka hva ostaa  
kiinteistön  
omistajalta  
nykyisen  
laajuisena  
palveluna

\*\*)

	- 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											

Turvallisuuskävelyn järjestää vuokralainen. Kaupunki osallistuu turvallisuuskävelyyhin.

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

Järjestelmä	*)			Hoito/Kunnossapito			Uusiminen			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 pakastelilat laitteineen											
<b>5 Palontorjuntajärjestelmät</b>											
- liittymismaksut											
- kiinteistön tarv. laajuudessa - rak. luvan edellyttämät											
- prosessikohtaiset - laite tai toimintokohtaiset											
- automaattiset sammutusjärjestelmät											
- käsisammuttimet											
- pikapalopositit											
- sammutuspeitot											
- pelastushuput											
- paloilmainsinjärjestelmä											
- palovaroitin											
<b>6 Muut LVI-järjestelmät</b>											
- keskuspolynpoistolaitteet											
- perustarvikkeineen											
- lisävarusteet											
- keskuspolynpoistolaitteet, tuotantoon kuuluvat tarvikkeineen											
<b>7 Rakennusautomaatio</b>											
- rakennusta palvelevat laitteet ja kaapelointi, yms.											
- käyttäjän tuotanto laitteet ja kaapelointi, yms.											

Tarvittaessa lisäpalvelu, jonka hva ostaa kiinteistön omistajalta nykyisen laajuisena palveluna

## 3. SÄHKÖJÄRJESTELMÄT (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

Järjestelmä	*)			Hoito/Kunnossapito			Uusiminen			Huom.	
	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA		
<b>1 Valvojat</b>											
- sähkötöiden johtaja(STL 1135/2016)											
- sähkönkäytön 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											
- puhelinlokaapeli											
- kaapeli-TV-järj. liittymäjohto											
- tietoverkon liittymäjohto											
<b>4 Kytkinlaitokset ja keskuskeset</b>											
- suurjännitelaitteet yli 1000 V											
- jakokeskukset < 1000 V											
- kompensointilaitteet											
<b>5 UPS- laitteet ja suodattimet</b>											
- keskuskohtainen UPS											
- erilliset UPS-laitteet											
- katkoton sähkö, DRUPS											
<b>Varvoimajärjestelmä/-koneet/ ja laitteistot</b>											

Vuokrasopimus sisältää oikeuden kiinteistön parkkipaikojen käyttöön nykyisen käytön laajuisesti kaupungin hallinnointijärjestelmän ja maksuluettelon mukaisena.

Lakisääteisessä laajuudessaan. Ylittävältä osuudelta sovittava erikseen.

ei antennia

Vuokrasopimus ei sisällä varavoiman laajentamista nykytasosta.



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

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										
- sähk. lukitus- ja oviautomat.										
- ulko-ovet										
- huoneisto- ja välit										
2 Nostimet										
- henkilö- ja tavarahissit										
- nosto-ovet/pikarullaovet										
- siltanosturit										
- liukuportaat										
- potilasnosturit										
- potilasnosturit										

6. PIHA-ALUEET (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

Järjestelmä	*) Perustaminen			Hoito/Kunnossapito			Uusiminen			Huom.
	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	
1 Yleistehäväät										
- puhtaanapito										
- kevät & syysivous										
- talvikunnossapito (lumityöt) 24 h / 7 päiv.										
- liikkauksen torjunta 24 h / 7 päivää										
2 Pihan pinnoitteet										
- pihalaatitukset/kiveykset										
- pihan pinnat (asfaltti-, kivituhka- ja sorapinnat)										
- sokkiseläpelykset										
- piha-alueen 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-ajat										
4 Kasvillisuus										
- puut, pensaat ja perennat										
- rikkaruohontorjunta										
- nurmikot										
- karheikot										
- kukat										
- kesäkuikat										
5 Aidat ja portit										
- portit ja kalleet										
- kiinteistöä rajaavat aidat										
- kasvillisuuden suoja-aita										
- ajopuomit ja pollarit										
6 Varusteet										
- pyöritelneet, kiinteät										
- pyöritelneet, siirrettävät										
- postilaatit										
- piharokakorit										
- kiinteistön jäteastiat										
- yhdyskuntajätteen jäteastiat										
- prosessitilojen jäteastiat										
- penkit ja pöydät, kiinteät										
- lipputangot										
- tamppaus- ja kuivaustelineet										
- tuhkakupit ja roskakorit ulkona										
7 Sähkö										
- valaisinytylvään oikaisu										
- pihavalaisimien lampun vaihto										

Kesäkuikkien istuttaminen ei kuulu vuokrasopimukseen.



**Hyvinvointialueen ja kunnan välinen vastuunjakotaulukko 3+1 vuokrasopimuksissa  
YLLÄPIDON VASTUUNJAKOTAULUKKOMALLI, SOTE- JA HYVINVOINTIKESKUKSET**

Tämä vastuunjakotaulukko on tarkoitettu omistajan (kaupunki/kunta) ja hyvinvointialueen välisen vuokrasopimuksen liitteeksi. Siinä kuvataan varsinaista vuokrasopimusta tarkemmin ylläpitotehtävien sekä rakennusten varusteiden ja ominaisuuksien perustamisen, ylläpidon ja uusimisen vastuiden jakaantumista osapuolten kesken.

**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 hankintarajakanannot on esitetty eri sarakkeissa seuraavasti:

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

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

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

**Sarakkeiden lyhenteet**

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

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

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

**1. YLLÄPITOTEHTÄVÄT (YLEISET)**

Järjestelmä	Ylläpitopalvelut			Huom.
	O	Sov.	HVA	
<b>1 Yleiset</b>				
- tekninen- ja hallinnollinen isännöinti/hallinto				
<b>2 Yleishoito ja valvonta</b>				
- huoltokirja				
- yleiset huolto- ja korjaustoimet				
- ennako- ja määräaikaishuollot				
- ylläpidon päivitys/help desk				
- kohteen ulkopuolinen/ulkoalueiden yleisvartiointi (piirivartiointi)				Vartiointi ei kuulu vuokrasopimukseen.
- oven aukaisu/sulku				
- huoneistokohtainen vartiointi				
<b>3 Kiinteistön lämmitys</b>				
- lämmitys				
<b>4 Sähkö</b>				
- kiinteistö sähkö				
- käyttö sähkö				
<b>5 Vesi</b>				
- Viesvesikäyttövesi ja jätevesi				
<b>6 Erityislaittehuolto</b>				
- ks. 5. Erikoislaitteet				Sovitaan tapauskohtaisesti
<b>7 Silvous</b>				
- tilien silvous				Penissä tiloissa siirtyä vuokraan
<b>8 Jätehuolto</b>				
- jäteastoiden tyhjennys ja kuljetus				Asetuksen mukaan kiint. omistaja
- paperinkeräys				Keräyspiste/kuljetus kiint. omistaja, muu toiminta hva
- jätteiden kokoaminen ja lajittelu				Kuljetus kiint. omistaja
- biojätteiden lajittelu, käsittely ja kuljetus				
- erityislaitteet lajittelu, käsittely ja kuljetus				
- ongelmajätteiden lajittelu, käsittely ja kuljetus				
- sekajätejärjestelmä				Kuljetus kiint. omistaja
- jätteiden imulaiteisto				
- jätteenpuristimet				
- turvapäppäriin keräys ja tuhoaminen				
<b>9 Ulkoalueiden hoito</b>				
- ks. Kohta 6. Pihä-alueet				
<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>				
- valtimeston palvelut				
- irtokalusteiden huolto				
<b>12 Varustehuolto</b>				
- varusteiden pesu/huolto				
- pesupalvelut				
- säärilaitteiden/instrumenttien huolto				
<b>13 Tekstiilihuolto</b>				
- pyykin keräily/lajittelijat				
- mahdolliset pesulatoiminnot ja siihen liittyvät laitteistot				
<b>14 Erityiset valvontatehtävät</b>				
- säteilyvalvonta				
- kemikaali- ja vaarallisten aineiden valvonta, toiminta tiloissa ja kuljetukset				
- kemikaali- ja vaarallisten aineiden valvonta, kanteistokemikaalit				
<b>15 Vaarallisten aineiden varautuminen</b>				
- turvallisuuskävelyn järjestämisvelvollisuus				Sekä vuokranantaja että vuokralainen osallistuvat
- rakennuksessa harjoittavan toiminnan pelastussuunnitelman laatiminen				
- pelastuskaavojen laatiminen				
- pelastussuunnitelmien koostaminen				Yhteistyössä omistaja ja hva
<b>16 Ilkivälitekorjaukset</b>				
- Ulkona				
- Sisällä				

\*) Vuokrasopimukseen ei liity perustamishankkeita. Niistä sovitaan erikseen.

\*\*) Lisäpalvelua ei kaupungin ole mahdollista myydä HVA:lle. HVA:lla ei myöskään ole oikeutta ostaa palveluita kaupungilta. Lisäpalveluiden lisäämisestä vuokrasopimukseen sopimusmuutoksin voidaan erikseen sopia.

Jätekaideiden kuljetus kiinteistön jäteteille kuuluu vuokralaiselle. Jäteteiden hoito, tyhjennys ja jätekuljetus kuuluvat kaupungille.

Turvallisuuskävelyn järjestää vuokralainen. Kaupunki osallistuu turvallisuuskävelyn.

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

Järjestelmä	* Perustaminen			Hoito/Kunnossapito			Uusiminen			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										
- puhtaan veden järjestelmät										
- puhtaan veden suodatus ja puhdistus										
- kiintokalusteet										
- tuotantoon liittyvät erikoiskalusteet										
- heikot - öljynrokoasvot										
- rasvanerotuskaivot										
- laboratorion yms ongelmajäteviemärit ja -säiliöt										
<b>3 Ilmastointijärjestelmät</b>										
- ilmastointijärjestelmät										
- ilmastointijärjestelmät, rasvakorvat										
- ilmastointijärjestelmät, puhdistukset										
- paineempitojärjestelmä										
- jäähdytysjärjestelmät										
- erikoistointia palvelavat järjestelmät										
- kiinteistöön kuuluva osuus										
- muut osuudet										

Raakaveden puhtaus selvittävä yhteistyössä omistajan, vesilaitoksen ja hvan kanssa, sekä mahdollisista suodatuksista sovittava erikseen.







- hiekoitushiekan toimittaminen							
- liputus							
- heikkopöytäskautumapaikat							

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 - intokalusteet										
4 - ripustuskoukut, koukustot ja nauvakot										pöydät, kaapistot, tuolit, sängyt
5 - sälekahvimet										
6 - verhoaukut, -kiskot ja lu'ut										
7 - pöytäverhot										
8 - ikkunaverhot										
9 - pimenysverhot										
10 - ovikivet- ja numerot										
11 - nimikivet ja opasteet (rakennuksen sisällä)										
12 - ilmoitus- ja kynnystaulut										
13 - liitetaulut										
14 - valkokankaat										kiinteät
15 - pyyhäntomaalit										
16 - paperipyyhkeet										
17 - saippua-ainosteljat										
18 - lauteet										
19 - kiukaat										
20 - kiuskivet/vaihto										
21 - vaatekuvain										kuivaushuone
22 - siivouksen pyyhkimäskone										
23 - pukuhuoneiden pyykkipesukone										
24 - jääkaapit, kiinteät										
25 - kukkalaitteet sisällä										
26 - roskakorit sisällä										
27 - urheiluvälinekaapit, kiinteät										
28 - hyppyteinit										
29 - muut urheilu-, voimistelu- ym.										
30 - puolapuat, koripallotelineet										
31 - kuntosalilaitteet										
32 - tukikalteet										
33 - käsijohdet										

\*\*) )

## **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 jälkeen annetun lain (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 päätymistä. 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 käyttökokeusta 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 luovutus sopimuksen 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 luovutus sopimukseen 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 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 voimaansäätövoimalla 22 §:ssä määritetty vuokra-aika kolme (3) vuotta tai osapuolten vuokrasopimuksessa sopima muu vuokra-aika.

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

Jatko-option käyttöönotto on määritetty voimaansäätövoimalla 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 kulumisen 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 voimaantulolain 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 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 tarvittaisiin 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 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 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 informoisesta 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 syytä 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 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, 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 vuokraamisissa 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).

**HYVINVOINTIALUEEN JA KUNNAN VÄLINEN VASTUUNJAKOTAULUKKO 3+1 VUOKRASOPIMUKSISSA  
YLLÄPIDON VASTUUNJAKOTAULUKKOMALLI, 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.

**\*) Vuokrasopimukseen ei liity perustamishankkeita. Niistä sovitaan erikseen.**

**\*\*\*) Lisäpalvelun hankinnasta on mahdollista sopia kuitenkin vain lainsäädännön mahdollistamissa rajoissa.**

**Sarakeiden lyhenteet**

**O** Omistaja (Kaupunki / kunta)

Varustus/toimenpide sisältyy pääomavuokra- ja ylläpitovuokraan

**Sov** = Sovitaan erikseen

Omistajan hankkiessa syntyy vuokravaikutus tai kertamaksu

**HVA** = Hyvinvointialue

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

**1. YLLÄPITOTEHTÄVÄT (YLEISET)**

	Järjestelmä	Ylläpitopalvelut			Huom.
		O	Sov.	HVA	
<b>1 Yleistehtävät</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)					Vartiointi ei kuulu vuokrasopimukseen.
- 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 Erityislaitahuolto</b>					
- ks. 5. Erikoislaitteet					Sovitaan tapauskohtaisesti
<b>7 Siivous</b>					
- tilojen siivous					Pienissä tiloissa siirtyy vuokraan
<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					Jätejakeiden kuljetus kiinteistön jäteteelle kuuluu vuokralaiselle.
- ongelmajätteiden lajittelu, käsittely ja kuljetus					Jäteteen hoito, tyhjennys ja jätekuljetus kuuluvat kaupungille.
- sekajätejärjestelmä					Kuljetus kiint. omistaja
- jätteiden imulaitteisto					
- jätetäpustimet					
- luvvapaperin keräys ja tuhoaminen					
<b>9 Ulkoalueiden hoito</b>					
- ks. Kohdat 6. Pihä-alueet					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>					
- vahtimestaripalvelut					
- irtokalusteiden huolto					
<b>12 Varustehuolto</b>					
- varusteiden pesu/huolto					
- pesulapalvelut					
<b>13 Tekstiilihuolto</b>					
- pyykin keräily/lajittelijat					

Tarvittaessa lisäpalvelu, jonka hva ostaa kiinteistön omistajalta nykyisen laajuisena palveluna

\*\*)

	- 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											

Turvallisuuskävelyn järjestää vuokralainen. Kaupunki osallistuu turvallisuuskävelyyhin.

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

Järjestelmä	*)			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 pakastelilat laitteineen											
<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>											
- keskuspolynpoistolaitteet											
- perustarvikkeineen											
- lisävarusteet											
- keskuspolynpoistolaitteet, 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	*)			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											
- puhelinlokaapeli											
- kaapeli-TV-järj. liittymäjohto											
- tietoverkon liittymäjohto											
<b>4 Kytkinlaitokset ja keskuskeset</b>											
- suurjännitelaitteet yli 1000 V											
- jakokeskukset < 1000 V											
- kompensointilaitteet											
<b>5 UPS- laitteet ja suodattimet</b>											
- keskuskohtainen UPS											
- erilliset UPS-laitteet											
- katkoton sähkö, DRUPS											
<b>Varvoimajärjestelmä/-koneet/ ja laitteistot</b>											

Vuokrasopimus sisältää oikeuden kiinteistön parkkipaikojen käyttöön nykyisen käytön laajuisesti kaupungin vuokrausjärjestelmän ja maksuluettelon mukaisesti.

Lakisääteisessä laajuudessaan. Yrittävältä osuudelta sovittava erikseen.

ei antennia

Vuokrasopimus ei sisällä varavoiman laajentamista nykytasosta.



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

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										
- sähk. lukitus- ja oviautomat.										
- ulko-ovet										
- huoneisto- ja välit										
2 Nostimet										
- henkilö- ja tavarahissit										
- nosto-ovet/pikarullaovet										
- siltanosturit										
- liukuportaat										
- potilasnosturit										
- potilasnosturit										

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.										
- liikkauksen torjunta 24 h / 7 päivää										
2 Pihan pinnoitteet										
- pihalaatitukset/kiveykset										
- pihan pinnat (asfaltti-, kivituhka- ja sorapinnat)										
- sokkiselvitykset										
- piha-alueen 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										
- kesäkuikat										
5 Aidat ja portit										
- portit ja kalleet										
- kiinteistöä rajaavat aidat										
- kasvillisuuden suoja-aita										
- ajopuomit ja pollarit										
6 Varusteet										
- pyöritelneet, kiinteät										
- pyöritelneet, siirrettävät										
- postilaatit										
- piharokakorit										
- kiinteistön jäteastiat										
- yhdyskuntajätteen jäteastiat										
- prosessitilojen jäteastiat										
- penkit ja pöydät, kiinteät										
- lipputangot										
- tamppaus- ja kuivaustelineet										
- tuhkakupit ja roskakorit ulkona										
7 Sähkö										
- valaisinytylvään oikaisu										
- pihavalaisimien lampun vaihto										

Kesäkuikkien istuttaminen ei kuulu vuokrasopimukseen.



**Hyvinvointialueen ja kunnan välinen vastuunjakotaulukko 3+1 vuokrasopimuksissa  
YLLÄPIDON VASTUUNJAKOTAULUKKOMALLI, SOTE- JA HYVINVOINTIKESKUKSET**

Tämä vastuunjakotaulukko on tarkoitettu omistajan (kaupunki/kunta) ja hyvinvointialueen välisen vuokrasopimuksen liitteeksi. Siinä kuvataan varsinaista vuokrasopimusta tarkemmin ylläpitotehtävien sekä rakennusten varusteiden ja ominaisuuksien perustamisen, ylläpidon ja uusimisen vastuiden jakaantumista osapuolten kesken.

**Vastuunjakotaulukon lyhenteiden merkitykset**

**O** = Omistaja eli kaupunki/kunta

**Sov** = Sovitaan erikseen / tai sovittu vastuunjakotaulukossa myöhemmin tarkemmin

**HVA** = Hyvinvointialue

**Uudisrakennus/perusparannus, ylläpito ja uusiminen**

Alla olevassa taulukossa hankintarajakannanotot on esitetty eri sarakkeissa seuraavasti:

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

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

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

**Sarakkeiden lyhenteet**

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

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

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

**1. YLLÄPITOTEHTÄVÄT (YLEISET)**

Järjestelmä	Ylläpitopalvelut			Huom.
	O	Sov.	HVA	
<b>1 Yleiset</b>				
- tekninen- ja hallinnollinen isännöinti/hallinto				
<b>2 Yleishoito ja valvonta</b>				
- huoltokirja				
- yleiset huolto- ja korjaustoimet				
- ennako- ja määräaikaishuollot				
- ylläpidon päivitys/help desk				
- kohteen ulkopuolinen/ulkoalueiden yleisvartiointi (piirivartiointi)				Vartiointi ei kuulu vuokrasopimukseen.
- oven aukaisu/sulku				
- huoneistokohtainen vartiointi				
<b>3 Kiinteistön lämmitys</b>				
- lämmitys				
<b>4 Sähkö</b>				
- kiinteistösähkö				
- käytösähkö				
<b>5 Vesi</b>				
- Viesvesikäyttövesi ja jätevesi				
<b>6 Erityislaittehuolto</b>				
- ks. 5. Erikoislaitteet				Sovitaan tapauskohtaisesti
<b>7 Silvous</b>				
- tilien silvous				Plenissä tiloissa siirtyy vuokraan
<b>8 Jätehuolto</b>				
- jäteastoiden tyhjennys ja kuljetus				Asetuksen mukaan kiint. omistaja
- paperinkeräys				Keräyspiste/kuljetus kiint. omistaja, muu toiminta hva
- jätteiden kokoaminen ja lajittelu				Kuljetus kiint. omistaja
- biojätteiden lajittelu, käsittely ja kuljetus				
- erityislaitteet lajittelu, käsittely ja kuljetus				
- ongelmajätteiden lajittelu, käsittely ja kuljetus				
- sekajätejärjestelmä				Kuljetus kiint. omistaja
- jätteiden imulaiteisto				
- jätteenpuristimet				
- turvapäppäriin keräys ja tuhoaminen				
<b>9 Ulkoalueiden hoito</b>				
- ks. Kohta 6. Pihä-alueet				
<b>10 Kunnossapito</b>				
- ks. Kohdat 2, 3, 4, 5, 6 ja 7				Kohdat 2,3,4,5 kiint. omistaja
<b>11 Ilmastoinnin huolto</b>				
- valvinnastopalvelut				
- irtokalusteiden huolto				
<b>12 Varustehuolto</b>				
- varusteiden pesu/huolto				
- pesupalvelut				
- säärilaitteiden/instrumenttien huolto				
<b>13 Tekstiilihuolto</b>				
- pyykin keräys/lajittelijat				
- mahdolliset pesulatoiminnot ja siihen liittyvät laitteistot				
<b>14 Erityiset valvontatehtävät</b>				
- säteilyvalvonta				
- kemikaali- ja vieraalivalvonta, toiminta tiloissa ja kuljetukset				
- kemikaali- ja vieraalivalvonta, kanteistokemikaalit				
<b>15 Vaaratilanteisiin varautuminen</b>				
- turvallisuuskävelyn järjestämisvelvollisuus				Sekä vuokranantaja että vuokralainen osallistuvat
- rakennuksessa harjoittavan toiminnan pelastussuunnitelman laatiminen				
- pelastuskaavojen laatiminen				
- pelastussuunnitelmien koostaminen				Yhteistyössä omistaja ja hva
<b>16 Ilkivälitekorjaukset</b>				
- Ulkona				
- Sisällä				

\*) Vuokrasopimukseen ei liity perustamishankkeita. Niistä sovitaan erikseen.

\*\*) Lisäpalvelun hankinnasta on mahdollista sopia kuitenkin vain lainsäädännön mahdollistamissa rajoissa.

Jätejakeiden kuljetus kiinteistön jäteteille kuuluu vuokralaiselle. Jäteteiden hoito, tyhjennys ja jätekuljetus kuuluvat kaupungille.

Turvallisuuskävelyn järjestää vuokralainen. Kaupunki osallistuu turvallisuuskävellyyn

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

Järjestelmä	* Perustaminen			Hoito/Kunnossapito			Uusiminen			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										
- puhtaan veden järjestelmät										
- puhtaan veden suodatus ja puhdistus										
- kiintokalusteet										
- tuotantoon liittyvät erikoiskalusteet										
- heikin- öljynroko-kaivot										
- rasvanerotuskaivot										
- laboratorion yms ongelmajäteviemärit ja -säiliöt										
<b>3 Ilmastointijärjestelmät</b>										
- ilmastointijärjestelmät										
- ilmastointijärjestelmät, rasvakorvat										
- ilmastointijärjestelmät, puhdistukset										
- paineempitojärjestelmä										
- jäähdytysjärjestelmä										
- erikoistointiaa palvelevat järjestelmät										
- kiinteistöön kuuluva osuus										
- muut osuudet										

Raakaveden puhtaus selvittävä yhteistyössä omistajan, vesilaitoksen ja hvan kanssa, sekä mahdollisista suodatuksista sovittava erikseen.







- hiekoitushiekan toimittaminen									
- liputus									
- heikkopöytäskautumapaikat									

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 - intokalusteet										
4 - ripustuskoukut, koukustot ja nauhakot										pöydät, kaapistot, tuolit, sängyt
5 - sälekahvimet										
6 - verhoaukut, -kiskot ja lu'ut										
7 - pöytäverhot										
8 - ikkunaverhot										
9 - pöytäverhot										
10 - ovikivet- ja numerot										
11 - nimikivet ja opasteet (rakennuksen sisällä)										
12 - ilmoitus- ja kynnystaulut										
13 - liitetaulut										
14 - valkokankaat										kiinteät
15 - pyyhäntomaalit										
16 - paperipyyhkeet										
17 - saippua-ainosteljat										
18 - lauteet										
19 - kiukaat										
20 - kiuskivet/vaihto										
21 - vaatekuvain										kuivaushuone
22 - siivouksen pyyhkimäskone										
23 - pukuunostojen pyykkipesukone										
24 - jääkaapit, kiinteät										
25 - kukkalaitteet sisällä										
26 - roskakorit sisällä										
27 - urheiluvälinekaapit, kiinteät										
28 - hyppyteinit										
29 - muut urheilu-, voimistelu- ym.										
30 - puolapuat, koripalloteinit										
31 - kuntosalilaitteet										
32 - tukikalteet										
33 - käsijohdet										

\*\*) )

Lukuvuosi	Nimi	Osoite	Rakennusvuosi	Käyttötarkoitus	Rakennusnumero	Vuokra-ala	Vuokran määräajaksi	Vuokraliikenne	Yhteiskäyttö	Yhteiskäyttö	Yhteiskäyttö	Yhteiskäyttö	Yhteiskäyttö	Yhteiskäyttö	Yhteiskäyttö
1	Järvelä (Valkoasti asuttavien asuinohjelma)	Järvelentie 7, Naantali, FI	2017	Erityisryhmien asuinrakennukset	036050606	3+1	Asuun/Tuolun	114,00		739,98	696,74	0,00		1676,72	
2	Naantalin vanterit (Brattiteki)	Tuulimurto 4, Naantali, FI	1997	Laatoitusalan rakennukset	000780118	3+1	Asuun/Tuolun	4266,00	2831,99	4644,68	440,00	0,00		7628,67	
3	Pahakkasen Keskus	Maskeintie 4, Naantali, FI	1980	Laatoitusalan rakennukset	002918193	3+1	Asuun/Tuolun	2291,00	1909,27	2169,30	0,00	0,00		3697,87	
4	Karvian koulu	Tervakatu 26, Naantali, FI	1984	Yhteisötilojen oppilaitosten rakennukset	007278118	3+1	Asuun/Tuolun	28,00	119,49	280,86	47,36	0,00		457,83	
5	Karvian Monitoimikoulu	Kivikatu 6, Naantali, FI	1946	Erityisryhmien rakennukset	002727011	3+1	Asuun/Tuolun	824,00	543,45	672,08	0,00	0,00		1165,61	
6	Kuusungon koulu	Kivikatu 2, Naantali, FI	1993	Yhteisötilojen rakennukset	004371008	3+1	Asuun/Tuolun	1135,00	455,56	1023,24	224,24	0,00		1707,04	
7	Kuusungon koulu	Seläntie 11, Naantali, FI	1920	Terveys- ja hyvinvointikeskukset	002491577	3+1	Asuun/Tuolun	83,00	516,68	715,39	0,00	0,00		1232,07	
8	Kyy-Kuusungon koulu	Tilakatu 11, Naantali, FI	1979	Yhteisötilojen rakennukset	004371442	3+1	Asuun/Tuolun	46,00	187,48	514,06	103,20	0,00		654,76	
9	Kuusungon koulu	Kuusungonkatu 4, Naantali, FI	1920	Terveys- ja hyvinvointikeskukset	000780822	3+1	Asuun/Tuolun	427,00	2879,29	3052,98	0,00	0,00		5732,27	
10	Kuusungon koulu	Länsimäentie 198, Naantali, FI	1981	Yhteisötilojen oppilaitosten rakennukset	002407041	3+1	Asuun/Tuolun	29,00	106,94	199,86	61,96	0,00		317,97	
11	Kuusungon koulu	Koparivuontie 2, Naantali, FI	1982	Yhteisötilojen oppilaitosten rakennukset	004371261	3+1	Asuun/Tuolun	19,00	79,88	144,24	40,08	0,00		264,20	
12	Lehtinen koulu	Tienkangantie 4, Naantali, FI	1995	Yhteisötilojen oppilaitosten rakennukset	00789668L	3+1	Asuun/Tuolun	16,00	63,30	112,40	31,68	0,00		207,47	
13	Lomoniemen koulu	Aurinkotie 4, Naantali, FI	2003	Yhteisötilojen oppilaitosten rakennukset		3+1	Asuun/Tuolun	84,00	408,11	1344,06	192,96	0,00		1948,13	
14	Majamaan koulu	Kuusungonkatu 1, Naantali, FI	1956	Yhteisötilojen oppilaitosten rakennukset	002354313	3+1	Asuun/Tuolun	79,00	329,55	631,10	163,20	0,00		1123,85	
15	Mieronkylän koulu ja kirkko	Isokatu 8, Naantali, FI	1949	Yhteisötilojen oppilaitosten rakennukset	00291810X	3+1	Asuun/Tuolun	40,00	172,04	328,26	62,00	0,00		542,10	
16	Naantalin Terveystieteiden koulu	Tuulimurto 8, Naantali, FI	1979	Terveys- ja hyvinvointikeskukset	000780177	3+1	Asuun/Tuolun	4865,00	3134,46	6681,71	880,00	0,00		8806,17	
17	Pahakkasen koulu	Saarentie 3, Naantali, FI	1990	Laatoitusalan rakennukset	003038161	3+1	Asuun/Tuolun	820,00	6531,44	10202,78	0,00	0,00		15734,22	
18	Pöytäntien koulu ja kirkko	Prinsin 1, Naantali, FI	1978	Yhteisötilojen oppilaitosten rakennukset	002918177	3+1	Asuun/Tuolun	34,00	142,08	300,06	66,00	0,00		454,13	
19	Suopien koulu	Rimpikaj 4, Naantali, FI	1997	Yhteisötilojen oppilaitosten rakennukset	00788914	3+1	Asuun/Tuolun	51,00	222,02	442,66	106,80	0,00		771,48	
20	Tielin koulu	Pöytäntien 9, Naantali, FI	2021	Yhteisötilojen oppilaitosten rakennukset	008020141	3+1	Asuun/Tuolun	4,00	62,89	275,89	28,82	0,00		317,60	
21	Vierastalon koulu	Tuulimurto 8, Naantali, FI	1983	Yhteisötilojen rakennukset	00078099M	3+1	Asuun/Tuolun	1171,00	4556,57	6862,42	783,33	0,00		12211,32	
22	Vierastalon koulu ent. Kela	Tuulimurto 8, Naantali, FI	1983	Yhteisötilojen rakennukset	00078099M	3+1	Asuun/Tuolun	272,00	1067,46	1698,65	8,00	0,00		2694,11	

Yhteensä

15071,00	101483,27	157891,85	3773,56	174847,47
----------	-----------	-----------	---------	-----------

Jussi Niemi

Leevi Luoto, Turun kaupunki, tilapalvelujohtaja  
Seppo Pihl, Paraisten kaupunki, kiinteistöpäällikkö  
Pekka Alm, Naantalin kaupunki, kiinteistöpäällikkö  
Jarno Mustonen, Salon kaupunki, kiinteistöpäällikkö

## Sähköpostiinne 29.11.2022 viitaten

### **Tiedustelite viestissänne Kuntaliiton tulkintaa voimaanpanolain 22§:stä sekä asetuksesta 272/2022 liittyen kunnan ilmoittaman teknisen arvon käyttämistä kunnan ja hyvinvointialueen välisessä vuokran määrittämisessä.**

Saamiemme yhteydenottojen perusteella vaikuttaisi, että Varsinais-Suomen hyvinvointialueen ja alueen kuntien välillä on syntynyt ilmeisesti eriäviä näkemyksiä kunnan oikeudesta käyttää vuokra-asetuksen 4§:n toisen momentin mukaisesti määriteltä teknistä arvoa pääomavuokran muodostamisessa.

Hyvinvointialueella on oikeus ja velvollisuus vuokrata Voimaanpanolain 22§:n perusteella kuntien sote- ja pela -käytössä olevat tilat hyvinvointialueiden hallintaan 1.1.2023 alkaen.

Hyvinvointialueen ja kunnan välillä on solmittava sosiaali- ja terveystoimen tai pelastustoimen käytössä olevien, kunnan omistamien toimitilojen hallinnasta vuokrasopimus siten, että se on voimassa 31.12.2025 saakka, jos osapuolet eivät toisin sovi. Tarkempia säännöksiä vuokran määräytymisen perusteista on annettu valtioneuvoston asetuksella (272/2022).

Asetuksen 272/2022, 4 §:n toisessa momentissa on todettu, että jos kunnassa on määriteltä rakennukselle sen arvoa kuvaava alalla yleisesti hyväksytyjen laskentamenetelmin muodostettu tekninen arvo, kunta voi ilmoittaa, että tätä arvoa käytetään kirjanpidon arvojen pohjalta muodostetun teknisen arvon sijaan.

Käsityksemme mukaan hyvinvointialue ei ole oikeutta kategorisesti kieltäytyä kuntien alalla yleisesti hyväksytyjen laskentamenetelmin muodostettujen teknisten arvojen käyttämisestä pääomavuokran määrittämisessä.



Näkemyksemme mukaan hyvinvointialueella ei olisi oikeutta ilman asianmukaisia perusteita olla hyväksymättä kuntien ilmoittamia teknisiä arvoja, jos ne on määritelty asetuksen 4§:n toisen momentin mukaisesti. Mikäli hyvinvointialue havaitsee kuntien ilmoittamissa tiedoissa tai määrittelytavoissa virheitä tai puutteita, tulee kyseiset virheet ja puutteet yksilöidä ja mahdollistaa kunnan oikaista havaitut mahdolliset virheet ja puutteet.

Kunta tai hyvinvointialue ei voi yksipuolisesti kieltäytyä laatimasta 22§:n mukaista vuokrasopimusta. Käsityksemme mukaan kuntien ja hyvinvointialueiden on laadittava sopimus voimaantulon 22§:n säädösten mukaisesti siitä huolimatta, että vuokran määrään tai määrittelytapaan liittyisi erimielisyyksiä. Asetuksen 4§:n toisen momentin edellytysten täyttyessä osapuolten on laadittava vuokrasopimukset kuntien ilmoittamien teknisten arvojen pohjalta, ja hyvinvointialueen tulisi maksaa näin määriteltyä pääomavuokraa. Tarvittaessa hyvinvointialueella on oman harkintansa perusteella mahdollista hakea vuokran määräytymisen perusteisiin muutosta toimivaltaisessa tuomioistuimessa. Vuokrasaatavia on mahdollista oikaista osapuolten kesken tuomioistuimen päättämien perusteiden mukaisesti.

## SUOMEN KUNTALIITTO

Jussi Niemi  
Tilapalvelupäällikkö

Pirkka-Petri Lebedeff  
Johtava lakimies

Liite	Yhteiskysely hva-vuokra-asetuksen tulkinnasta
Jakelu	Leevi Luoto, Turun kaupunki, tilapalvelujohtaja Seppo Pihl, Paraisten kaupunki, kiinteistöpäällikkö Pekka Alm, Naantalın kaupunki, kiinteistöpäällikkö Jarno Mustonen, Salon kaupunki, kiinteistöpäällikkö
Tiedoksi	[Tiedoksi]

## YHTEISKYSELY HVA-VUOKRA-ASETUKSEN TULKINNASTA

Varsinais-Suomessa on eräiden kuntien ja hyvinvointialueen välisissä asetuksen mukaista vuokranmäärittäystä koskevilla neuvotteluilla tullut erimielisyyksiä teknisen arvon määrittämisen osalta. HVA:n edustaja ei ole yleisesti hyväksynyt kuntien käyttämiä teknisiä arvoja vaan on vaatinut, että tekniset arvot tulisi laskea kunnan kirjanpidon mukaisilla arvoilla tai asetuksen taulukkoarvoilla tasapuolisuusperusteilla.

Rakennusten tekniset arvot määriteltä Turussa Haahtelan vuokrajärjestelmän mukaan. Salossa, Paraisilla ja Naantalissa tekniset arvot on määriteltä Trellum Oy:n vuokrajärjestelmän mukaan.

HVA-vuokra-asetuksen mukaan kunnissa on oikeus, kun kunnassa on määriteltä rakennukselle sen arvoa kuvaava alalla yleisesti hyväksytyjen laskentamenetelmin muodostettu tekninen arvo, ilmoittaa, että tätä arvoa käytetään mukaisen kirjanpidosta muodostetun teknisen arvon sijaan.

Kirjanpidon lukujen selvittäminen vaatisi pidempää selvittämistyötä, mihin kunnissa on mahdollisuus vain kuukautta ennen HVA:n toiminnan alkamista. Kyseisten vuokrien muuttaminen kunnissa olisi muutoinkin haasteellista, koska kunnat ovat jo pääosin hyväksyneet talousarvionsa.

Tämä erimielisyyden johdosta kysymme ohjausta ohjausta HVA-vuokrasetuksen tulkintaan:

Näkemystemme mukaan Haahtelan ja Trellumin vuokrajärjestelmien teknisen arvon laskentatavat ovat alalla yleisesti hyväksytyjä ja ovat olleet pitkään ja erittäin laajasti käytössä kunnissa. Niiden antamat tulokset ovat hyvin vertailukelpoisia keskenään sekä kehittyneisiin muihin tilapalvelukuntiin verrattuna. Pyydämme siis lausuntoanne, että onko kuntien mahdollista todeta, että Haahtela ja Trellum-järjestelmät tuottavat rakennuksille yleisesti hyväksyttävien laskentamenetelmin teknisen arvon, jota on mahdollista käyttää kirjanpidosta muodostettavan teknisen arvon sijaan (vuokra-asetus 4§ 2mom) ?

Turussa 29.11.2022

Leevi Luoto, Turun kaupunki, tilapalvelujohtaja

Seppo Pihl, Paraisten kaupunki, kiinteistöpäällikkö

Pekka Alm, Naantalın kaupunki, kiinteistöpäällikkö

Jarno Mustonen, Salon kaupunki, kiinteistöpäällikkö