

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunginhallitus ote pöytäkirjasta 11.05.2026

11 § Kaupunkikonsernin tilojen vuokraaminen Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle	1
- Liite 1 - Vuokrasopimusten pääehdot	8
- Liite 2 - pitkien vuokrasopimusten sopimusluonnokset ja vastuunjakotaulukko	9
- liite 3 - Kaupungin suoraan omistamien lyhyiden vuokrasopimusten sopimusmalli ja vastuunjakotaulukko	94
- Liite 4 - yhtiömuotoisten vuokrasopimusmalli ja vastuunjakotaulukko	108
- Liite 5 - kaupungin tilojen yhteydessä olevien vuokrasopimusten yleiset ehdot ja vastuunjakotaulukko	128
- Liite 6 - Velkakirjaluonnos (salassa pidettävä julkisuuslaki 24 § 1 mom. 20 k.)	144



11 § Kaupunkikonsernin tilojen vuokraaminen Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle

VD/2894/10.04.02.00/2026

PT/TH/RK-K/SV/SE

Tausta

Sote voimaantulon (616/2021) mukaisesti Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle (jäljempänä Vake) vuokrattujen tilojen vuokrasopimusten optiokaudet päättyvät vuoden 2026 lopussa. Lisäksi Vake irtisanoi 12/2025 VAV-konserniin kuuluvan VAV Hoiva-asuntojen pitkät vuokrasopimukset päättymään vuoden 2026 loppuun muiden kohteiden paitsi Koisorannan palvelukeskuksen osalta.

Vuokrasopimusten päättymisen takia Vaken kanssa on käyty neuvottelut sekä kaupungin omien kohteiden että VAV Hoiva-asuntojen kohteiden vuokrausten jatkamisesta. Neuvottelujen kohteena on ollut 17 kaupungin kohdetta, 3 VAV Hoiva-asuntojen kohdetta sekä n. 70 Vaken käytössä olevaa tilaa, jotka ovat kaupungin tilojen kuten koulujen ja päiväkotien yhteydessä. Kaupungin Peijaksen sairaalasta omistamat Vakelle vuokratut tilat on jätetty neuvottelujen ulkopuolelle, koska käynnissä ovat neuvottelut kaupungin Peijaksen sairaalassa omistamien tilojen myynnistä HUS-yhtymälle.

Kaikkien kohteiden ja tilojen vuokrasopimusneuvottelut on käyty yhdessä ja neuvotteluissa on saavutettu kaikkien kohteiden ja tilojen osalta kokonaisratkaisu.

Kilpailu- ja kuluttajaviranomainen on katsonut, että kunnan harjoittama tilojen vuokraustoiminta hyvinvointialueiden käyttöön on kunnan kilpailutilanteessa markkinoilla tapahtuvaa toimintaa, ja tällainen toiminta on pääsääntöisesti yhtiötettävä sote voimaantulon mukaisen siirtymäajan päättyessä. Vaihtoehtona yhtiöittämiselle on tilojen myynti.

Yhtiöittämisvelvollisuus ei koske vähäistä vuokraustoimintaa. Tällä perusteella on katsottu, että yksittäisiä hyvinvointialueelle vuokrattuja huoneita tms. tiloja kaupungin kouluista, päiväkodeista ja vastaavista laitoksista, joita hyvinvointialue käyttää sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen palveluiden tuottamiseen ei ole tarvetta yhtiöittää. Tällaisten tilojen yhtiöittäminen olisi myös äärimmäisen epätarvokituksenmukaista.

Kaupungin omistamien kohteiden vuokrasopimukset ja jatko

Pitkien vuokrasopimusten kohteet

Havukosken paloaseman, Vantaankosken paloaseman, Tammirinteen vastaanottokodin ja Kuuselan perhekuntoutuskeskuksen vuokrasopimuksista on käyty neuvottelut ja saatu neuvottelutulos jo syksyllä 2024, mutta näitä vuokrasopimuksia ei voitu heti neuvottelujen jälkeen tuoda päätöksentekoon, koska vuokraukset ovat vaatineet Vaken puolelta valtion hyväksynnän investointisuunnitelmalle. Vake on nyt saanut investointisuunnitelmalle hyväksynnän näiden kohteiden osalta.

Näiden kohteiden osalta neuvotteluissa päädyttiin pitkiin 20 vuoden vuokrasopimukseen, joissa hoito- ja ylläpitovastuu on vuokralaisella ja peruskorjausvastuu on vuokranantajalla. Yhteenvedo kohteiden vuokrista ja vuokrasopimuksen pääehdoista on liitteessä 1 ja näiden kohteiden vuokrasopimusohjat sekä vastuunjakotaulukko on liitteenä 2.



Nämä kohteet tullaan vuokrasopimusten allekirjoittamisen jälkeen myymään pikaisella aikataululla, joten niitä ei ole tarkoitus yhtiöittää.

Kaupungin suoraan omistamat lyhyempien vuokrasopimusten kohteet

Kaupungin suoraan omistamien kohteiden Katriinan sairaalan, Länsimäen terveysaseman, Tikkurilan neuvolan, Harjulan nuorisokodin, Viertolan vastaanottokodin, Viertolan vastaanottokodin Asolan yksikön, Myyrmäen toimintakeskuksen sekä yhtiömuotoisen Ruskeasannan paloaseman (paloaseman omistaa Kiinteistö Oy Vantaan Helikopteritukikohta) osalta on päädytty vaihtelevan pituisiin lyhyempiin määräaikaisiin tai toistaiseksi voimassa oleviin vuokrasopimuksiin, joiden kaikkien osalta hoito- ylläpito ja peruskorjausvastuu on vuokralaisella. Vuokralaisella on peruskorjausvastuun vastapainona oikeus päättää vuokrasopimus ilman irtisanomisaikaa, mikäli vuokrakohteessa havaitaan vuokrakauden aikana sellainen vika tai puute, joka estää vuokrakohteen käyttämisen kokonaan tai merkittävältä osin Vuokrasopimuksen mukaiseen käyttöön, ja vian tai puutteen korjaamiskustannukset ylittäisivät määrän, joka on puolet jäljellä olevan määräaikaisen vuokrakauden vuokrien määrästä, mutta kuitenkin vähintään 24 kuukauden vuokran määrä.

Merkittävimmän kohteen Katriinan sairaalan osalta vuokra-aika on sovittu määräaikaiseksi vuoden 2033 loppuun ja toistaiseksi voimassa olevaksi siitä eteenpäin. Katriinan sairaalan osalta irtisanomisaika ajalla 1.1.2032-31.12.2034 on 24 kk ja 1.1.2035 lukien 12 kk molemmilla osapuolilla.

Yhteenveto kaupungin suoraan omistamien kohteiden vuokrista ja vuokrasopimuksen pääehdoista on liitteessä 1 ja näiden kohteiden vuokrasopimusmalli sekä vastuunjakotaulukko on liitteenä 3.

Näiden kohteiden osalta ei nähdä vuokrasopimusten keston ja kohteiden kunnan takia myyntimahdollisuuksia heti vuokrasopimusten tekemisen jälkeen, vaan kaikkia kohteita pidetään kiinteistökehittämiskohteina hyvinvointialueen lopetettua tilojen käytön. Todennäköisesti ko. kohteiden kiinteistökehittäminen on tarkoituksenmukaisinta toteuttaa siten, että kohteet ovat kaupungin omistuksessa. Tilat ovat kuitenkin hyvinvointialueelle tapahtuvan vuokrauksen ajan yhtiöittämisvelvoitteen piirissä.

Tarkoituksena on, että kaupungin suoraan omistamat kohteet, pois lukien Viertolan vastaanottokodin Asolan yksikkö, yhtiöitetään siten, että kohteiden rakennukset siirretään apporttina (rakennukset luovutetaan yhtiön osakkeita vastaan) nyk. Kiinteistö Oy Vantaan Helikopteritukikohdan (omistaa tällä hetkellä Ruskeasannan paloaseman) omistukseen. Kiinteistö Oy Vantaan helikopteritukikohdasta tulisi siis järjestelyllä kaupungin sote-kiinteistöyhtiö, johon kaikki yhtiöitettävät kohteet siirretään. Yhtiön nimeksi on tarkoitus muuttaa Kiinteistö Oy Vantaan Sote-tilat.

Luovutettavien rakennusten maapohja eli tontit on suunniteltu vuokrattavan Kiinteistö Oy Vantaan Sote-tilat yhtiölle lyhyillä Vaken vuokrasopimusten pituuksia mukailevilla maanvuokravuokrasopimuksilla, joita on mahdollista pidentää, jos vuokrakausi Vaken kanssa jatkuu nykyisen sopimuskauden jälkeen. Vuokra-ajan lopuksi yhtiöllä ei olisi maanvuokralain oletussäännösten mukaista velvollisuutta siirtää/purkaa rakennukset ja laittaa rakennuspaikka kuntoon, vaan rakennukset siirtyisivät vuokra-ajan päättyessä kaupungille ilman lunastuskorvausta.

Koska Katrinebergin alueen asemaakaavoitus on vielä kesken, on tässä vaiheessa kiinteistön hallinnoinnin kannalta järkevää yhtiöittää Katriinan sairaala samaan yhtiöön muiden Sote-kohteiden kanssa. Kaavoituksen edistyessä tullaan harkitsemaan uudelleen muodostetaanko Katriinan sairaala-alueesta oma



erillinen kiinteistöyhtiönsä, joka ryhtyy valmistelemaan alueen kehittämistä Vaken vuokrasopimuksen päättymisen jälkeiseen käyttöön. Katriinan sairaalan tontti käsittää sairaalan alueen lisäksi mm. Katrinebergin kartanon ja yhden asuinkerrostalon. Pelkkä sairaala-alue vuokrataan kiinteistöyhtiölle edellä kuvatulla lyhyellä vuokrasopimuksella Katrinebergin kartanoalueen ja asuinkerrostalon jäädessä kaupungin suoraan omistukseen. Maanvuokra-alueen ulkopuolelle jää lisäksi kaupunkiympäristölautakunnan 14.4.2026 hyväksymässä asemakaavaluonnoksessa ollut kevyen liikenteen väylä, joka on suunniteltu toteutettavan ennen hyvinvointialueen vuokra-ajan päättymistä.

Viertolan vastaanottokodin Asolan yksikön osalta käydään Vaken kanssa erillisiä neuvotteluja siitä, että tontti myytäisiin rakennuksineen Vakelle tai vuokrattaisiin pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella ja rakennus myytäisiin Vakelle. Neuvottelujen ollessa käynnissä ei ole tarkoituksenmukaista yhtiöittää kohdetta. Mikäli neuvotteluissa ei saavuteta yhteisymmärrystä, tulee yhtiöittäminen uudelleen harkittavaksi.

Ruskeasannan paloasema sijaitsee Finavia Oyj:lta vuokratulla tontilla, jonka maanvuokrasopimus päättyy vuoden 2032 lopussa. Finavia on ilmoittanut, että se ei jatka maanvuokrasopimusta, joten tontti palautuu vuokrakauden päättyessä Finavialle. Koska Ruskeasannan paloaseman omistaa jo tällä hetkellä Kiinteistö Oy Vantaan Helikopteritukikohta, on yhtiöittäminen tarkoitus toteuttaa tämän kohteen osalta poistamalla yhtiöjärjestyksestä määräykset siitä, että tilat ovat osakkeenomistajan hallinnassa, jolloin kohde siirtyy kiinteistöosaakeyhtiön suoraan hallintaan em. muiden kohteiden tapaan.

Yhtiömuotoiset kohteet

Kaupunki omistaa keskinäisten kiinteistöyhtiöiden osakeomistusten perusteella seuraavat kohteet: Tikkurilan terveysasema (Kiinteistö Oy Tikkurilan terveysasema), Korson terveysasema (Kiinteistö Oy Korson toimistokeskus), Kielotie 20:n Vakelle vuokratut tilat (Kiinteistö Oy Vantaan Säästötalo) ja Hakunilan neuvola (Kiinteistö Oy Hakucenter). Näiden kohteiden osalta on päädytty toistaiseksi voimassa oleviin tai lyhyisiin vuokrasopimuksiin. Vuokralainen maksaa näiden kohteiden hoito- ja ylläpitokustannukset ylläpitovuokralla, joka määritetään todellisten ylläpitokustannusten suuruiseksi ja peruskorjaukset perusparannusvuokralla, jolla laskutetaan vuokrattujen tilojen osuus peruskorjauksen tai uudistuksen kustannuksista kerralla tai erikseen sovittavissa osissa. Vastapainona perusparannusvuokralle vuokralaisella on oikeus päättää vuokrasopimus ilman irtisanomisaikaa, mikäli perusparannusvuokran määrä ylittää määrän, joka on puolet jäljellä olevan määräaikaisen vuokrakauden vuokrien määrästä, mutta kuitenkin vähintään 24 kuukauden Pääomavuokran määrä. Yhteenveto kohteiden vuokrista ja vuokrasopimuksen pääehdoista on liitteessä 1 ja näiden kohteiden vuokrasopimusmalli sekä vastuunjakotaulukko liitteenä 4.

Yhtiömuotoisten kohteiden osalta ei nähdä vuokrasopimusten keston ja kohteiden kunnon takia myyntimahdollisuuksia, vaan kaikkia kohteita pidetään kiinteistökehittämiskohteina. Kilpailuneutraalisuuden estävät tilojen hallinnan keskinäisen kiinteistöosaakeyhtiön osakeomistukseen perustuen.

Yhtiöittämisvelvoite on näiden yhtiömuotoisten kohteiden osalta tarkoitus toteuttaa siten, että tilojen hallintaan oikeuttavat osakkeet luovutetaan Kiinteistö Oy Vantaan Helikopteritukikohdan omistukseen apporttina.

Yhtiöittämättä on kuitenkin tarkoitus jättää Kiinteistö Oy Vantaan Säästötalo ja Tikkurilan neuvola (Kiinteistö Oy Hakucenter). Näiden kohteiden kiinteistökehittäminen on niiden kunnon takia tarkoitus aloittaa lähiaikoina, mistä syystä kohteiden vuokrasopimustenkin on neuvoteltu olevan voimassa toistaiseksi.



Mikäli kiinteistökehittäminen ei lähde käyntiin eikä kaupunki luovu ko. kohteiden omistuksesta, tulee yhtiöittäminen uudelleen harkittavaksi.

Tilat kaupungin tilojen yhteydessä

Kaupungin omassa käytössä olevien tilojen kuten koulujen ja päiväkotien yhteydessä olevien Vakelle vuokrattujen tilojen osalta on päädytty ratkaisuun, jossa vuokraukset jatkuvat olennaisilta osin entisillä ehdoilla. Vuokraukset jatkuvat nykyisillä vuokrilla (lisättynä indeksitarkistuksilla) ja vuokrasopimukset tehdään toistaiseksi. Yhteenvedo näiden kohteiden vuokrasta ja vuokrasopimuksen pääehdoista on liitteessä 1 ja näiden kohteiden vuokrasopimusten yleiset ehdot sekä vastuunjakotaulukko liitteenä 5. Näitä Vakelle vuokrattavia kohteita ei yhtiötetä.

VAV Hoiva-asuntojen kohteiden vuokrasopimukset ja jatko

Vantaan ja Keravan HVA irtisanoi 12/2025 VAV Hoiva-asuntojen pitkät 25 vuoden vuokrasopimukset päättymään vuoden 2026 loppuun muiden kohteiden paitsi Koisorannan palvelukeskuksen osalta. Hyvinvointialueen vuokrasopimukseen sisältyneet hyvinvointialueuudistukseen liittyneen ns. rajoituslain ehto siitä, että vuokrasopimukset voidaan irtisanoa 2024–2025 aikana 12 kk irtisanomisajalla

Kohteet, joita irtisanominen koski ovat

- Metsotie 23 eli Korson vanhustenkeskus, Korso
- Simontie 5 B eli Simonkoti, Simonkylä/Tikkurila
- Ruukkukuja 5 eli Myyrinkoti, Myyrmäki

Hyvinvointialueen mukaan kohteiden vuokrataso on liian korkea. Kohteiden vuokran määrittelyssä noudatetaan nykyisissä vuokrasopimuksissa ns. omakustannusvuokraa eli sopimusten mukaan vuokranantaja saa periä vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella vuokrauksen kohteen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin.

Kohteiden vuokrassa pääomakustannus merkittävä, koska kohteet on lainotettu 100 %:sti niiden siirryttyä vuonna 2021 kaupungilta VAV Hoiva-asuntojen omistukseen. Kaupunki on rahoittanut kaupan myöntämällä VAV Hoiva-asunnoille enintään 45 Me:n lainan kiinteistörahastosta (kaupunginhallitus 10.5.2021 § 5). Kohteiden kauppahinnat ovat perustuneet ulkopuolisen tekemään AKA-arvioon.

Neuvottelutuloksen pääehdot ovat liitteessä 1. Neuvottelutuloksen mukaan

- Ruukkukuja 5:n sopimus tehdään muutoin nykyisillä ehdoilla, mutta vuokra-aika on määräaikainen 3 vuotta
- Simontie 5:n ja Metsotie 23:n vuokrasopimukset tehdään ns. triplanettovuokrasopimusmallilla, jossa vuokralla katetaan ainoastaan omistajan pääomakustannukset ja vuokralainen vastaa kaikista kohteen muista kuluista
 - Simontien osalta vuokrasopimuksen kesto on 20 vuotta ja Metsotien osalta 15 vuotta
 - Simontien ja Metsotien vuokria lasketaan merkittävästi
 - Metsotie 23:n osalta on sovittu, että Vake vastaa yhdessä sovituista käyttövesi- ja viemäriputkistoon kohdistuvien korjausten kustannuksista 108 000 euroon (alv 0 %) saakka ja tämän ylittävien kustannusten vastuu on Vuokranantajalla.



Neuvotteluratkaisun pohjana on suunnitelma siitä, että vuokrasopimusten tekemisen jälkeen Simontie 5 ja Metsotie 23 kohteet myydään. Ennen kohteiden myyntiä niitä koskevien maanvuokrasopimusten keskoa tulee pidentää nykyisestä. Ruukkukuja 3 kohde siirretään kaupungille kiinteistökehitykseen lyhyen vuokratuokauden päättyessä. Ennen kiinteistökehityksen käynnistymistä kaupunki voi vuokrata kohteessa sijaitsevan tiloiltaan suuren valmistuskeittiön Vantille ateriapalvelutuotannossa hyödynnettäväksi.

Koska VAV Hoiva-asuntojen vuokrat määräytyvät jo nyt omakustannusperiaatteella edellyttää neuvottelutulos yhtiön pääomakustannusrakenteen keventämistä, tai vuokraustoiminta muuttuu tappiolliseksi. Pääomakustannusrakenteen keventäminen on suunniteltu toteutettavan siten, että kaupungin yhtiölle myöntämästä lainasta perittävää marginaalia alennetaan ja lainaehtoja muutetaan liitteenä 6 olevan velkakirjan (salassa pidettävä julkisuuslaki 24 § 1 mom. 20 k.) mukaiseksi.

Laina ja sen vakuudet on uudelleenjärjesteltävä, mikäli Simontien ja Metsotien kohteiden myynti toteutuu.

Lainaehtojen suunniteltu muutos ei sisältäisi kiellettyä valtiontukea, koska alennettu marginaalitaso yhdistettynä 6 kk:n euribor-korkoon ylittäisi komission ns. referenssikorkotiedonannossa (komission tiedonanto viite- ja markkinakorkojen määrittämisessä sovellettavan menetelmän tarkistamisesta, 2008/C 14/02) esitetyn laskentamenetelmän mukaisesti lasketun markkinaehtoisena pidettävän korkotason. VAV Hoiva-asuntojen luottokelpoisuusluokka on Asiakastieto Oy:n 10.03.2026 luottoluokituksen perusteella tyydyttävä +, mikä tarkoittaa, että yritykseen olisi sovellettava 1,00–4,00 prosentin marginaalia lisätynä 12 kk:n euribor viitekorolla riippuen tarjottujen vakuuksien vakuustasosta. Lainan vakuutena on maanvuokrasopimusten jälkeen parhaalla etusijalla olevat laitoskiinnitykset myönnetyn lainan pääomasta kaikkiin Hoiva-asuntojen omistamiin kohteisiin. Lainan vakuudeksi annetun kiinteän vakuuden vakuustasoa on pidettävä hyvänä, jolloin referenssikorkotiedoksiannon mukaisesti määritetty alin markkinaehtoinen korkotaso olisi 1,00 %:ia lisätynä 12 kuukauden euriborkorolla. Alennettunakaan lainasta perittävä korkotaso ei ylitä tätä, joten koron alentamiseen ei sisälly kiellettyä valtiontukea.

Lainaehtojen muutos ei myöskään vaarantaisi kuntalain 129 §:n tarkoittamalla tavalla Vantaan kykyä vastata sille laissa säädetyistä tehtävistä tai tarkoittaisi lainkohdan vastaista merkittävää taloudellista riskiä kaupungille. Laina ei määrältään ole sellainen, että se kaupungin talouden tunnuslukujen valossa vaarantaisi kaupungin kyvyn vastata tehtävistään. Laina on myönnetty rahastosta, jonka pääoma on rahaston säännön mukaisesti tarkoitettu tämänkaltaisten lainojen myöntämiseen. Lainaehtojen muuttamiseen ei myöskään sisälly kuntalaissa tarkoitettua merkittävää taloudellista riskiä ottaen huomioon vakuudet ja sen, että VAV-konserni kuuluu Vantaan kaupunkikonserniin.

Kokonaisratkaisua koskeva päätöksenteko

Hallintosäännön mukaan toimivalta neuvotellun kokonaisratkaisun ja suunniteltujen jatkotoimien edellyttämien sopimusten ja päätösten osalta jakaantuu useammalle toimielimelle. Tässä tilanteessa on tarkoituksenmukaista, että kaupunginhallitus linjaa ensin periaatepäätöksenä sen, hyväksyykö kaupunki kokonaisratkaisun ja suunnitellut jatkotoimet. Tämän jälkeen kokonaisratkaisun ja suunniteltujen jatkotoimien edellyttämät päätökset tuodaan toimivaltaisten tahojen päätettäväksi.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 10 kohdan mukaan kaupunkitilalautakunta tehtäväalueellaan päättää toimi-, varasto- ja huonetilojen vuokralle ottamisesta ja -antamisesta tai muutoin käytettäväksi luovuttamisesta, kun toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen arvo on 48 kuukau-



den ajanjaksolla yli 600 000 euroa (alv 0 %) tai määräaikaisen vuokrasopimuksen arvo on yli 600 000 euroa, tai määräaikainen vuokrasopimus laaditaan yli 10 vuoden ajaksi. Kiinteistöjohtajan hallintosäännön 6 luvun 12 §:n nojalla tekemän delegointipäätöksen (21.6.2023 § 39) nojalla toimitilapäällikkö on toimivaltainen päättämään palvelualueen hallinnassa olevasta yllä mainitusta vuokrasopimuksesta, kun toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen arvo on alle 600 000 euroa 48 kuukauden ajanjaksolla.

Kaupunkitilalautakunta on toimivaltainen hallintosäännön 9 luvun 4 §:n 24 kohdan perusteella päättämään asemakaava-alueella asunto- ja erityispalvelutonttien myymisestä, vaihtamisesta, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta silloin, kun kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailulla luovutettaessa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 400 000 euroa, 25 kohdan perusteella muun Vantaan kaupungissa asemakaavoitetulla alueella sijaitsevan kiinteän omaisuuden ja rakennusten myymisestä sekä vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta, kun kauppahinta tai käypä markkina-arvo on yli 400 000 euroa, ja maa- ja vesialueiden vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta tai muutoin käytettäväksi luovuttamisesta, kun vuokra-aika on yli 5 vuotta. Kiinteistöjohtajan hallintosäännön 6 luvun 12 §:n nojalla tekemän delegointipäätöksen (21.6.2023 § 39) nojalla kiinteistökehityspäällikkö päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevan kiinteän omaisuuden ja rakennusten ja niiden tarvitsemien maa-alueiden myymisestä, vuokralle ottamisesta ja vuokralle antamisesta tai muutoin käytettäväksi luovuttamisesta, kun yksittäisen tontin tai muun kohteen kauppahinta, käypä markkina-arvo tai tarjouskilpailussa alin hyväksyttävä luovutushinta on yli 250 000 ja enintään 400 000 euroa.

Kaupunginhallitus on hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 14 kohdan perusteella toimivaltainen päättämään oman pääoman ehtoisen rahoituksen antamisesta, pääomalainojen myöntämisestä sekä muun näihin rinnastuvan rahoituksen myöntämisestä.

Konsernijaosto on toimivaltainen hallintosäännön 8 luvun 4 §:n 5 kohdan perusteella menettelyohjeiden antamiseen yhteisöjen ja muiden oikeushenkilöiden yhtiökokouksiin samoin kuin käyttämään osakkeenomistajalle tai muulle omistajalle kuuluvaa päätösvaltaa, kun päätös tehdään yhtiökokousta tai muuta kokousta pitämättä

Rahoitusjohtaja on hallintosäännön 3 luvun 8 §:n nojalla toimivaltainen päättämään olemassa olevien lainojen takaisinmaksuajan ja lainaehtojen muuttamisesta.

Kaupunginhallitus 11.5.2026 § 11

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä esittelyosassa kuvattu kokonaisratkaisu kaupunkikonsernin omistuksessa olevien tilojen vuokraamisesta Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle ja kehottaa toimivaltaisia kaupungin toimielimiä ja viranhaltijoita päättämään ja tekemään kokonaisratkaisun mukaiset vuokrasopimukset sekä muutokset VAV Hoiva-asunnot Oy:n lainaehtoihin;
- b) kehottaa konsernijaostoa tekemään a) kohdan edellyttämät VAV-konsernin osakkeenomistajien päätökset;
- c) hyväksyä esittelyosassa kuvatut periaatteet sosiaali- ja terveystoimen kiinteistöjen yhtiöittämisen valmistelulle ja kehottaa konsernipalveluita ja kaupunkiympäristön toimialaa valmistelemaan yhtiöittämisen esittelyosassa kuvattujen periaatteiden mukaisesti;
- d) kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa neuvottelemaan VAV Hoiva-asuntojen myytävien kohteiden osalta yhtiön kanssa pidemmistä maanvuokrasopimuksista;



- e) kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa ryhtymään valmistelemaan pitkien vuokrasopimusten kohteiden myyntiä.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsenet Mika Kasonen ja Mika Niikko poistuivat yhteisöjääveinä sekä kaupunginhallituksen jäsen Eve Rämö yhteisö- ja palvelussuhdejääveinä kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

1. Vuokrasopimusten pääehdot
2. Pitkien vuokrasopimusten vuokrasopimukset sekä vastuunjakotaulukko
3. Kaupungin suoraan omistamien lyhyempien vuokrasopimusten sopimusmalli sekä vastuunjakotaulukko
4. Yhtiömuotoisten kohteiden vuokrasopimusten sopimusmalli sekä vastuunjakotaulukko
5. Kaupungin tilojen yhteydessä olevien tilojen vuokrasopimusten yleiset ehdot sekä vastuunjakotaulukko
6. Velkakirjaluonnos (salassa pidettävä julkisuuslaki 24 § 1 mom. 20 k.)

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen, Konsernipalvelut

Muutoksenhakuohje: 3.1. Muutoksenhakukielto

Lisätiedot: Konsernipalvelujohtaja Riikka Kiljander-Kiiskinen
Kiinteistökehityspäällikkö Tomi Henriksson
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Liite 1. Vuokrasopimusten pääehdot

Pitkät vuokrasopimukset

Kohde	Vuokrattava ala m ²	Vuokra		Vuokrasopimuksen pituus	Hoidon ja ylläpidon kustannus- vastuu	Hoidon ja ylläpidon toteutus- vastuu	Perus- korjauksen kustannus- vastuu	Perus-korjauksen toteutusvastuu
		€/vuosi	€/kk					
Huovosen paloisema	1 380	338 400 €	28 200 €	20v.	vuokralainen	vuokralainen	vuokranantaja	vuokranantaja
Vantaankosen paloisema	2 547	336 204 €	28 017 €	20v.	vuokralainen	vuokralainen	vuokranantaja	vuokranantaja
Kuuselan perhehoitokeskus	2 224	453 696 €	37 808 €	20v.	vuokralainen	vuokralainen	vuokranantaja	vuokranantaja
Tammintein vastaanotto	1 769	318 420 €	26 535 €	20v.	vuokralainen	vuokralainen	vuokranantaja	vuokranantaja

Suoraan omistettuihin lyhyempiin vuokrasopimukseen

Kohde	Vuokrattava ala m ²	Vuokra		Vuokrasopimuksen pituus	Hoidon ja ylläpidon kustannus- vastuu	Hoidon ja ylläpidon toteutus- vastuu	Perus- korjauksen kustannus- vastuu	Perus-korjauksen toteutusvastuu	HUOM!
		€/vuosi	€/kk						
Länsimäen terveysasema	2 176	299 337 €	24 945 €	Määräaikainen 31.12.2021 saakka ja sen jälkeen toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	vuokralainen	vuokralainen	vuokralainen	vuokralainen	
Katrinan sairaala	14 403	2 167 774 €	180 648 €	Vuokrasopimus on määräaikainen 31.12.2023 asti. Vuokrasopimus voidaan irtisanoa päättymään aikaisintaan edellä mainitun määräaikaisen kauden lopoksi, edellyttäen että irtisanomismuutos tästä on tehty vähintään 24 kuukautta ennen sen alkamista.	vuokralainen	vuokralainen	vuokralainen	vuokralainen	Lämmitysjärjestelmä jää kaupungin vastuulle ja sen kustannukset laskutetaan toteutumaan mukaan. Vesijohdoton vastuut vielä sovitava.
Hajurilan nuorisokoti	431	90 262 €	7 524 €	Määräaikainen 30.6.2036 saakka ja sen jälkeen toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	vuokralainen	vuokralainen	vuokralainen	vuokralainen	Lämmitysjärjestelmä jää kaupungin vastuulle ja sen kustannukset laskutetaan toteutumaan mukaan.
Viertolan vastaanotto	1 221	178 266 €	14 856 €	Määräaikainen 30.6.2036 saakka	vuokralainen	vuokralainen	vuokralainen	vuokralainen	
Viertolan vastaanotto/ Astolan yksikkö	319	38 260 €	3 186 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	vuokralainen	vuokralainen	vuokralainen	vuokralainen	
Myymälän toimintakeskus	1 151	130 703 €	10 966 €	Toistaiseksi 12 kk irtisanomisajalla	vuokralainen	vuokralainen	vuokralainen	vuokralainen	

Yhtiömuotoisten kohteiden vuokrasopimukset

Kohde	Vuokrattava ala m ²	Vuokra		Vuokrasopimuksen pituus	Hoidon ja ylläpidon kustannus- vastuu	Hoidon ja ylläpidon toteutus- vastuu	Perus- korjauksen kustannus- vastuu	Perus-korjauksen toteutusvastuu	HUOM!
		€/vuosi	€/kk						
Tikkurilan terveysasema	5584	816 464 €	68 034 €	Määräaikainen 30.6.2030 saakka ja sen jälkeen toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	vuokralainen	Kiinteistö Oy Tikkurilan Terveysasema	vuokralainen	Kiinteistö Oy Tikkurilan Terveysasema	
Kiint Oy Vantaan Sääksitalo	622	74 640 €	6 220 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	vuokralainen	Kiinteistö Oy Vantaan Sääksitalo	vuokralainen	Kiinteistö Oy Vantaan Sääksitalo	
Korsos terveysasema	2550	367 632 €	30 636 €	Määräaikainen 31.12.2030 saakka ja sen jälkeen toistaiseksi 12 kk irtisanomisajalla	vuokralainen	Kiinteistö Oy Korsos Toimintakeskus	vuokralainen	Kiinteistö Oy Korsos Toimintakeskus	
Ruokasaman paloisema	956	160 608 €	13 384 €	Määräaikainen 30.6.2032 saakka	vuokralainen	Koy Vantaan Helikopteritukikohta	vuokralainen	Koy Vantaan Helikopteritukikohta	
Hakunilan neuvola	622	82 104 €	6 842 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	vuokralainen	Koy Hakutercent	vuokralainen	Koy Hakutercent	
YHTYESSÄ	31 007	4 541 631 €	378 469 €						

Kaupungin tilojen yhtyeessä olevat

Kohde	Vuokrattava ala m ²	Vuokra		Vuokrasopimuksen pituus	Hoidon ja ylläpidon kustannus- vastuu	Hoidon ja ylläpidon toteutus- vastuu	Perus- korjauksen kustannus- vastuu	Perus-korjauksen toteutusvastuu	HUOM!
		€/vuosi	€/kk						
HUOM! Tämän hetken vuokrataso ja tarkistetaan 1.2.2027 tason elinkustannusindeksi mukaisesti!									
0351004 KARTANOKOSEN NEUVOLA	512	113 184 €	9 432 €	Toistaiseksi 12 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Sivouus laskutetaan erikseen etelä
0435004 LEPPÄKORVEN KOULU	192	46 796 €	3 900 €	Toistaiseksi 12 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0439023 LANSIMÄEN KOULU	84	18 779 €	1 565 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0439030 PELTOLAN KOULU	116	26 411 €	2 201 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0439050 SIMONKYLÄN KOULU	174	43 665 €	3 639 €	Toistaiseksi 12 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0439060 DICKIRSBY PÄIVÄKOULU (JUSI OSA 1957)+laajennus (pk)	63	21 166 €	1 759 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0439064 HEIKKILÄRIN KOULU (II)-LAAJENNUS	48	22 714 €	1 893 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0439098 SEUTULAN KOULUN TILAPÄSET OPETUSTILAT	21	2 790 €	225 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0413040 RIIKARINEN KOULU (JUSI+LAJ. (viesistönsija) valm. 1.12.2025	83	28 892 €	2 408 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0414208 HÄMEENKYLÄN KOULU (JUSI+HUKKUTÄTÄT)	107	30 468 €	2 539 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0412005 AKKONEN KOULU	42	6 236 €	521 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0438009 NIKKINMÄEN KOULU+PÄIVÄKOTI	47	14 100 €	1 175 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0439035 JOKIRANNAN KOULU ASUNTOLAT14 KPL ASUNTO	56	9 185 €	765 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
960010 SOSTER/ LASTENSUOJELU 1 S.2018 LUK. (ENT. KIPINÄ)	138	28 968 €	2 247 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0415010 UOMARINTEEN KOULU (II)-LAAJENNUS	48	22 714 €	1 893 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0434101 LEHTIKUUSEN KOULU+KARINA (ENT. HAKUNILAN KOULU)	457	108 634 €	9 070 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0423014 KANNISTON KOULU + KANNISTON PÄIVÄKOTI + LAAJENNUS 4827 M ² (II-VAIHE) VALM. 1.8.2025	344	98 772 €	8 231 €	Toistaiseksi 12 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0415045 KILTERIN/SILVOLAN KOULU+KILTERIN PÄIVÄKOTI	77	15 369 €	1 282 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0439002 VÄSTERSUNDIN SUOLA ASUNTO + KETTOLARAKENNUS	151	35 763 €	2 981 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0439051 LEHTIKUUSEN KOULU+KARINA (ENT. HAKUNILAN KOULU)	133	28 645 €	2 387 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0417025 MARTINLAAKSON YHTYENAIKOULU	150	32 285 €	2 690 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0439016 MIKKOLAN YHTYENAIKOULU (LYYRÄ)	348	80 567 €	6 716 €	Toistaiseksi 12 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0439013 RUKSIVUOREN YHTYENAIKOULU	78	22 265 €	1 855 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0415051 VASKIOJEN LUKKO+LAAJENNUS (SAVELSIIPPI)	242	62 336 €	5 195 €	Toistaiseksi 12 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0462020 TRUKKILAN LUKKO	260	56 668 €	4 722 €	Toistaiseksi 12 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0435115 TRUKKILAN PÄIVÄKOTIKOULU (TRIKARI)	31	8 232 €	686 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0471010 OLAN KOULUN LISÄRAK. (KOULU+ESIOPTIUS)	33	8 862 €	738 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0439009 RAIKUN KOULU LISÄRAKENNUS 2	22	5 391 €	449 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0473015 REKOLAN KOULUN LISÄRAKENNUS	66	15 254 €	1 271 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0439017 VIERTELÖN KOULUN LIIKATIE YKSIKÖ (ENT. VIERTELÖN KOULU)	59	13 802 €	1 150 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0439016 VANTIAN ORISTOALO	17	3 165 €	264 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0439046 METROPOLIAN ENT. TILAT	48	1 176 €	98 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0440010 VASTON YHTYENAIKOULU+LAAJENNUS VTK	210	54 510 €	4 543 €	Toistaiseksi 12 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0417005 KALPPAINTEN KAUPPAOPPILOTUS OY	0	8 738 €	728 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0338018 BERGKULLA TAMPERINNE VUOKRUKUMMIN OSASTO	273	70 962 €	5 835 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0412003 PÄIKARINTEEN TERV. HUO. TORAKENNUS (NUORISOTILA+KIRJASTO+HAMM.HOITOLA)	276	68 262 €	5 689 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0439011 KUUSIKON KOULU (+LAJ. 1988)	48	11 079 €	923 €	Toistaiseksi 12 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0439016 HELSINGIN SKOLA	67	16 202 €	1 350 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0472014 REKOLANMÄEN KOULU+PÄIVÄKOTI	173	38 366 €	3 276 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0471007 OLAN KOULU+LAAJENNUS	407	102 876 €	8 573 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0473021 KOIVUKYLÄN KOULU + KUSTANTIEN PÄIVÄKOTI	146	32 631 €	2 719 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0474083 HAUKKOSEN KOULU	89	24 548 €	2 046 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0475001 PÄIVÄKUMMIN KOULU	78	17 878 €	1 490 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0439014 VEROMAEN KOULU/REIKKO	60	21 686 €	1 757 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0451002 POINT-PAKKALAN OPIETUS JA INFORMATIOTILO	66	39 114 €	3 260 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0439009 SOTILAINEN KOULU+LAAJENNUS	134	27 228 €	2 269 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0452008 VARIA AVAPUOLUKSEN ENT. RÄLSSITIENTOIMIPISTE (vanha osa+laajennus)	150	20 220 €	1 685 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0417122 SANDHALAN KOULUTILAT	89	25 242 €	2 104 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0439050 TILAINEN PÄIVÄKOTI/ LUKION KÄYTÖSSÄ	253	11 094 €	925 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0439001 RAIKUN KOULU+ASUNTOLA	75	17 545 €	1 462 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0412015 PÄIKARINTEEN KOULU	49	11 421 €	952 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0439014 KARTANOKOSEN KOULU+PÄIVÄKOTI+HAMMASHOITOLA	350	74 678 €	6 140 €	Toistaiseksi 12 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0439014 VTK KORSON KESKUSTAKENTTISTÖT OY (LIIKOK)	153	29 376 €	2 448 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0423045 AURINKOKIVEN KOULU+PÄIVÄKOTI+NEUVOLA	676	179 773 €	14 986 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0451003 VEROMAEN KOULU (ent. Veromies-Paikkala)	102	26 462 €	2 205 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0418003 KAVOJESKAN KOULU	60	11 264 €	941 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0417004 HÄTÄSUOJELUN SKOLA+LAAJ. (PÄIVÄKOTI+KERTIO) VALM. 1.4.2025	28	7 924 €	661 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0425015 VARIA VENKALA (VTK)	250	75 591 €	6 299 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0426004 JOKINIEMEN KOULU (ENT. TRUKKILAN KOULU)	103	31 267 €	2 606 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0474217 KIPPOJUNEN VAISTOTILAPÄIVÄKOTI	89	53 362 €	4 447 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0439011 KOKKARINEN KOULU	64	17 642 €	1 469 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0462015 VARIA/HEIKKILÄRIN (ENT. TENNISTIE) TOIMIPISTE	97	19 387 €	1 532 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0470005 Varia Kolviäydä ent. Taitvikin toimipiste	80	13 842 €	1 103 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0474002 Kivipolun koulu	166	34 265 €	2 857 €	Toistaiseksi 6 kk irtisanomisajalla	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	Vuokranantaja	
0439012 Kivipolun koulu / Havu (ent. Hakunilantein koulu)	19	4 528 €							

LIITE 2 PITKIEN VUOKRASOPIMUSTEN VUOKRASOPIMUKSET JA
VASTUUNJAKOTAULUKKO

VUOKRASOPIMUS

PITKIEN VUOKRASOPIMUKSILTA
VUOKRASOPIMUSLUETTELO

VANTAAN KAUPUNKI
vuokranantajana

sekä

VANTAAN JA KERAVAN HYVINVOINTIALUE
vuokralaisena

välillä

koskien Havukosken paloasemaa

[PVM]

SISÄLLYSLUETTELO

1	VUOKRAUS	3
2	VUOKRAKOHDE JA KÄYTTÖTARKOITUS	3
3	VUOKRA-AIKA	4
4	VUOKRA	4
	4.1 Pääomavuokra.....	4
	4.2 Muut vuokranmaksua koskevat ehdot.....	5
5	MAANVUOKRAN KORVAAVA VÄLIAIKAINEN LISÄVASTIKE	5
6	VAKUUTUKSET	6
7	TOIMINTA- JA JAKELUHÄIRIÖT	7
8	YLLÄPITO- JA KÄYTTÖKUSTANNUKSET, PERUSKORJAUKSET JA PERUSPARANNUKSET	7
	8.1 Vastuunjakotaulukko ja ylläpidon pääsäännöt	7
	8.2 Ylläpidon käytännöt	8
	8.3 Peruskorjaukset ja perusparannukset	9
	8.4 Vuokraoikeuden viat ja puutteellisuudet ja niiden vaikutus vuokranmaksuun	12
9	MUUTOSTYÖT, KYLTIT JA MAINOSLAITTEET	12
10	VUOKRAKOHTEN TURVALLISUUS	13
11	JÄTEHUOLTO; YMPÄRISTÖVASTUU; KESTÄVÄ KEHITYS	13
12	VUOKRAKOHTEN KUNTO VUOKRAKAUDEN PÄÄTTYESSÄ; POISMUUTTO	14
13	VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO, EDELLEENVUOKRAUS, ALIVUOKRAUS JA ETUUSTO-OIKEUS	14
	13.1 Siirto, edelleenvuokraus ja alivuokraus Vuokralaisen toimesta	14
	13.2 Vuokrasopimuksen siirto Vuokranantajan toimesta	15
14	MUUT EHDOT	15
15	SOVELLETTAVA LAKI JA RIIDANRATKAISU	19
16	VOIMAANTULO	19
	LIITTEET	20

TÄMÄ VUOKRASOPIMUS ("Vuokrasopimus") on allekirjoitettu **[PVM]** seuraavien osapuolten välillä:

- (1) **VANTAAN KAUPUNKI** (Y-tunnus 0124610–9), ("**Vuokranantaja**"),
yhteyshenkilönään tähän Vuokrasopimukseen liittyen:

Tiina Louhikoski

+358 40 719 9700

Tiina.louhikoski@vantaa.fi

ja

- (2) **VANTAAN JA KERAVAN HYVINVOINTIALUE** (Y-tunnus 3221356-1),
 ("**Vuokralainen**")
yhteyshenkilönään tähän Vuokrasopimukseen liittyen:

[täydennetään yhteyshenkilö, tämän puhelinnumero ja sähköposti].

Vuokranantaja ja Vuokralainen yhdessä "**Osapuolet**" ja kumpikin erikseen "**Osapuoli**".

TAUSTA JA TARKOITUS

- (A) Vuokranantaja hallitsee omistamaansa kiinteistöä 92-74-504-3 ("**Kiinteistö**") ja omistaa Kiinteistöllä sijaitsevan paloaseman, jonka osoite on Hosantie 3, 01360 Vantaa.
- (B) Osapuolten tarkoituksena on sopia tämän Vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin siitä, että Vuokranantaja vuokraa Havukosken paloaseman Vuokralaiselle.

1 VUOKRAUS

- 1.1 Vuokranantaja vuokraa Vuokralaiselle Vuokrakohteen (määritelty jäljempänä) ja Vuokralainen vuokraa Vuokranantajalta Vuokrakohteen tämän Vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin.

2 VUOKRAKOHDE JA KÄYTTÖTARKOITUS

- 2.1 Vuokrakohteeseen kuuluu Kiinteistöllä sijaitseva rakennuskokonaisuus (jolla viitataan kaikkiin Kiinteistöllä sijaitseviin rakennusosiin ja rakennelmiin) kaikkine tiloineen ("**Rakennus**") sekä sen yhteydessä Vuokralaisen käytettäväksi luovutettava koko Kiinteistön maa-alue (yhdessä "**Vuokrakohde**"). Vuokrakohdetta koskevat pohjapiirrokset ovat tämän Vuokrasopimuksen **liitteenä 1**.

Vuokrakohde vuokrataan paloasemaksi ja siihen liittyvään käyttöön (jäljempänä "**Käyttötarkoitus**"). Vuokralainen sitoutuu harjoittamaan Vuokrakohteessa ainoastaan Käyttötarkoituksen mukaista toimintaa. Käyttötarkoituksen muuttaminen edellyttää

Vuokranantajan etukäteistä kirjallista lupaa (ja mahdollisesti myös esimerkiksi asemakaavamuutosta ja/tai uutta rakennuslupaa).

2.2 Vuokrakohde vuokrataan ja Vuokralainen hyväksyy Vuokrakohteen sellaisena kuin se on, huomioiden kuitenkin myös mitä tässä Vuokrasopimuksessa on muutoin sovittu esimerkiksi koskien Vuokrakohteen kuntoa ja ylläpitoa. Vuokralainen on toiminut kohteessa pitkään ja tuntee Vuokrakohteen hyvin. Osapuolet toteavat Vuokrakohteen kunnan vastaavan Vuokrasopimuksessa sovittua, eikä Vuokralaisella ole kiinteistön kuntoon liittyen vaateita tai tiedossa olevia käyttöä rajaavia tekijöitä vuokrakauden alkaessa.

2.3 Jos vuokrakohde ei vuokrasuhteen kestäessä ole kohdassa 2.3 sovitussa kunnossa ja se johtuu PTS-suunnitelmassa (**liite 3**) sovitun peruskorjauksen laiminlyönnistä tai piilevästä virheestä, jonka korjaaminen edellyttää peruskorjausta, ja puutteellisuudella on olennainen merkitys, eikä vuokranantaja kehotuksen saatuaan kohtuullisessa ajassa huolehdi puutteellisuuden poistamisesta, on vuokralaisella oikeus vahingonkorvaukseen.

3 VUOKRA-AIKA

3.1 Tämän Vuokrasopimuksen vuokra-aika alkaa määräaikaisella kaudella, joka alkaa 1.1.2026 ja päättyy 31.12.2045 ("**Vuokrakausi**"), jonka jälkeen vuokra-aika jatkuu toistaiseksi 12 kuukauden molemminpuolisella irtisanomisajalla. Selvyyden vuoksi, Vuokrakausi voidaan irtisanoa päättymään aikaisintaan edellä mainitun määräaikaisen kauden lopuksi, edellyttäen että irtisanomisilmoitus tästä on tehty vähintään 12 kuukautta ennen sen päättymistä. Siltä osin kuin vuokra-aika jatkuu edellä sovitun alkuperäisen määräaikaisen Vuokrakauden jälkeen, tämän Vuokrasopimuksen viittaukset Vuokrakauteen käsittävät myös alkuperäisen määräaikaisen vuokrakauden jälkeisen vuokra-ajan.

3.2 Vuokralaisen hallintaoikeus Vuokrakohteeseen, vuokranmaksuvelvollisuus sekä ylläpitoon liittyvät veloitteet alkavat Vuokrakauden alkamispäivänä.

Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että Vuokrakohde on ollut Vuokralaisen käytössä jo 1.1.2023 lähtien siirtymälainsäädännön nojalla.

3.3 Vuokrasopimuksen irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu.

4 VUOKRA

Vuokra ("Vuokra") muodostuu pääomavuokrasta ("Pääomavuokra"). Lisäksi vuokralaiselta veloitetään väliaikainen "Lisävastike"

4.1 Pääomavuokra

4.1.1 Pääomavuokra on Vuokrakauden alkaessa [●] euroa per kuukausi, ja sen määrään lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero, jolloin pääomavuokra on arvonlisäveroineen Vuokrakauden alkaessa [●] euroa.

4.1.2 Pääomavuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (1951:10=100) täysimääräisesti siten, että perusindeksinä käytetään [●]¹ ja tarkistusindeksinä tarkastushetkeä edeltävän syyskuun indeksilukua. Tarkistusindeksin pisteluvun ollessa pienempi kuin viimeisin käytetty tarkistusindeksin pisteluku, ei vuokraa kuitenkaan alenneta. Tarkistettu pääomavuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan kohdassa 4.1.1 mainitulla arvonlisäverottomalla pääomavuokralla (tarkistettu pääomavuokra = kohdassa 4.1.1 mainittu arvonlisäveroton pääomavuokra * (tarkastushetken viimeisin julkaistu indeksiluku / perusindeksi)). Tarkistus suoritetaan vuosittain lokakuussa viipymättä sen jälkeen, kun syyskuun indeksiluku on julkaistu ja Vuokranantaja ilmoittaa tarkistetun vuokran Vuokralaiselle lokakuun aikana. Tarkistettua pääomavuokraa laskutetaan 1. tammikuuta lähtien. Mikäli elinkustannusindeksin laskeminen lopetetaan, sovelletaan vuokran määrän tarkistukseen elinkustannusindeksiä lähinnä olevaa vastaavaa indeksiä. Mikäli indeksiehdon käyttö kielletään lainmuutoksella, Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan uudesta vuokrantarkistusperusteesta.

4.2 Muut vuokranmaksua koskevat ehdot

4.2.1 Vuokra maksetaan viimeistään kunkin kuukauden 5. päivänä Vuokranantajan toimittaman laskun tai muiden maksuohjeiden mukaisesti.

4.2.2 Vuokran määrää ei ole määritetty pelkästään pinta-alan perusteella ja Osapuolet toteavat, että vuokran määrää ei muuteta, mikäli Vuokrakohteen pinta-ala myöhemmin tarkistusmittauksella (tai vastaavasti muutoin) osoittautuisi pienemmäksi tai suuremmaksi, kuin mitä Osapuolet allekirjoitushetkellä oletivat.

4.2.3 Vuokrakohteen vuokraustoiminnasta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi ja vuokraan lisätään aina kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön mukainen arvonlisävero. Mikäli Vuokrakohteen käyttö tai Vuokralaisen toiminta muuttuisi siten, ettei se oikeuteta enää arvonlisäveron täysimääräiseen vähennykseen tai palautukseen, on Vuokralainen velvollinen ilmoittamaan tästä Vuokranantajalle kirjallisesti hyvissä ajoin ennen muutoksen täytäntöönpanoa, jotta mahdolliset vaikutukset vuokraan voidaan selvittää etukäteen, ja lisäksi korvaamaan Vuokranantajalle (ja/tai tämän mahdollisesti omistamalle keskinäiselle kiinteistöosakeyhtiölle) arvonlisäverottomasta käytöstä aiheutuvat vahingot (jollaisiksi katsotaan Verohallinnolle palautettavaksi tulevan veron ja muiden vuokranantajalle aiheutuvien vastaavien lisäkustannusten määrä ja kiinteistönomistajalle vuokrauskohteesta aiheutuvien menojen vähennys- tai palautuskelvottoman arvonlisäveron määrä).

4.2.4 Vuokralainen ei ole velvollinen toimittamaan vuokravakuutta.

5 MAANVUOKRAN KORVAAVA VÄLIAIKAINEN LISÄVASTIKE

Niin kauan, kun vuokrasopimuksessa tarkoitettu Vuokranantaja on Vantaan kaupunki, Vuokranantaja ei laskuta vuokralaiselta maanvuokraa. Vuokrakauden alettua niin kauan, kun vuokrasopimuksessa tarkoitettu Vuokranantaja on Vantaan kaupunki, laskuttaa Vuokranantaja Vuokralaiselta lisävastiketta, jonka suuruus vastaa maanvuokraa.

¹ Täydennetään allekirjoitushetkellä viimeisin julkaistu indeksiluku, esim. "2311 (Syyskuu 2023)".

Selvyyden vuoksi todetaan, että lisävastiketta ei laskuteta enää sen jälkeen, kun Vantaan kaupunki on myynyt rakennuksen/kset ja maanvuokrasopimus rakennuksen/sten uuden omistajan kanssa on alkanut.

Lisävastike on vuokrasopimuksen alkaessa 3 281,25 euroa per kuukausi.

Lisävastike sidotaan elinkustannusindeksiin (1951/10=100) siten, että perusindeksinä on sopimuksen allekirjoituskuukauden indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä edellisen kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Tarkistettua vuokramaksua maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien. Jos edellisen vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi kuin perusindeksi, korotetaan perusvuokramaksua vastaavasti. Mikäli indeksiluku on pienempi, vuokraa ei alenneta.

6 VAKUUTUKSET

- 6.1 Vuokralainen vastaa kustannuksellaan oman toimintansa vakuuttamisesta sekä Vuokrakohteessa olevan omaisuutensa ja hallussaan olevan kolmannen osapuolen omaisuuden vakuuttamisesta.
- 6.2 Vuokranantaja vastaa Kiinteistön ja Rakennuksen vakuuttamisesta täysarvovakuutuksella. Vakuutuksen kustannukset edelleen laskutetaan Vuokralaiselta toteuman mukaisesti. Kiinteistön ja Rakennuksen täysarvovakuutuksen omavastuuosuus määritetään siten, että ns. pienet vahingot jäävät omavastuurajan alle. Esimerkkejä pienistä vahingoista ovat mm. yksittäisten ikkunoiden rikkoutumiset tai pienimuotoinen ilkivalta. Tarkka vakuutukseen otettava omavastuuosuus tarkentuu Vuokranantajan ja vakuutusyhtiön neuvotteluissa.”
- 6.3 Osapuolet sitoutuvat ilmoittamaan toisilleen viipymättä sellaisista tietoonsa tulleista vahingoista, jotka voisivat objektiivisesti arvioiden oikeuttaa toisen Osapuolen korvaukseen vakuutuksestaan (ellei ole ilmeistä, että toinen Osapuoli on jo tietoinen asiasta).
- 6.4 Mikäli Vuokranantaja (tai sen omistama keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö) saa vakuutuksesta korvauksen koskien Vuokrakohtetta koskevaa vahinkoa, sitoutuu Vuokranantaja:
- (a) siirtämään korvauksen Vuokralaiselle, mikäli Vuokralainen vastaa Vuokrasopimuksen nojalla vahinkoon liittyvien korjaustöiden toteuttamisesta kustannuksellaan; tai
 - (b) käyttämään korvauksen (tai huolehtimaan siitä, että keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö käyttää korvauksen) viipymättä tapahtuneen vahingon korjaamiseen (tai muuhun vastaavaan toimenpiteeseen, kuten esimerkiksi kohteen uudelleenrakentamiseen), elleivät Osapuolet asiaan liittyen toisin sovi. Osapuolet sitoutuvat tarvittaessa hyvässä yhteisymmärryksessä neuvottelemaan tarkemmin tehtävien korjausten (tai muiden vastaavien toimenpiteiden) toteuttamistavoista, niiden käytännön järjestelyistä tai vahinkotapahtuman muista vaikutuksista tämän Vuokrasopimuksen kannalta.

7 TOIMINTA- JA JAKELUHÄIRIÖT

- 7.1 Tilapäiset häiriöt, vuodot ja tukokset sekä kiinteistön hoidon, ylläpidon ja kunnossapidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoitukset vesi-, viemäri-, lämpö-, sähkö- ja tietoliikennelaitteissa ja niiden käyttämisessä tai muut näihin verrattavat tilanteet ("**Toimintahäiriöt**") eivät oikeuta Vuokralaista Vuokran alennukseen tai muuhun korvaukseen Vuokranantajalta, paitsi milloin Vuokranantaja on tahallaan tai huolimattomasti toimien aiheuttanut Toimintahäiriön. Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan Vuokralaisen omaisuudelle tai toiminnalle tai Vuokralaisen hallussa olevalle kolmannen henkilön omaisuudelle Toimintahäiriöistä aiheutuneita vahinkoja, paitsi milloin Vuokranantaja on tahallaan tai huolimattomasti toimien aiheuttanut Toimintahäiriön.
- 7.2 Jos muusta syystä kuin Vuokralaisen toiminnasta aiheutuva Toimintahäiriö ei ole tilapäinen, on Vuokralaisella oikeus saada alennusta vuokraan siltä osin ja niiltä päiviltä kuin Toimintahäiriö estää Vuokrakohteen tai sen osan Käyttötarkoituksen mukaisen käytön tai aiheuttaisi käytölle olennaista häiriötä tai haittaa, huomioiden myös Vuokralaisen kohtuullisuudet mahdollisuudet käyttää muuta osaa Vuokrakohteesta ilman olennaista häiriötä tai haittaa. Näin ollen esimerkiksi:
- (a) jos Vuokralainen pystyy Toimintahäiriöstä huolimatta kohtuudella ja asianmukaisesti käyttämään 50 % Vuokrakohteesta ilman estettä tai olennaista häiriötä tai haittaa, maksaa Vuokralainen korjaustoimenpiteen ajalta 50 % vuokraa;
 - (b) esteen, haitan tai häiriön katsotaan kohdistuvan Vuokrakohteeseen myös siltä osin, kun jokin tila ei ole objektiivisesti arvioiden tarpeellinen tai tarkoituksenmukainen käytettäväksi sen johdosta, että jonkin toisen tilan käyttö on edellä viitatuksi estynyt (Vuokralainen olisi oikeutettu vuokranalennukseen esimerkiksi myös aulatilojen osalta, mikäli Toimintahäiriö haittaa olennaisesti aulatiloihin liittyvien tilojen käyttöä, vaikka aulatilat itsessään olisivatkin käytettävissä, tai vastaavasti olisi oikeutettu vuokranalennukseen autopaikkojen osalta, mikäli Toimintahäiriö haittaavat olennaisesti muun Vuokrakohteen käyttöä siten, ettei tällaisten autopaikkojen hyödyntämiselle ole tästä syystä objektiivisesti arvioiden tarvetta).

Edellä mainittujen ehtojen ja periaatteiden mukaiseen oikeuteen vuokranalennukseen viitataan jäljempänä tässä sopimuksessa "**Suhteellisena Vuokranalennuksena**".

8 YLLÄPITO- JA KÄYTTÖKUSTANNUKSET, PERUSKORJAUKSET JA PERUSPARANNUKSET

8.1 Vastuunjakotaulukko ja ylläpidon pääsäännöt

- 8.1.1 Osapuolten tarkoituksena on, että Vuokralainen vastaa kustannuksellaan Kiinteistön (ja Rakennuksen) normaalista ylläpidosta ja sähkön, veden ja lämmön kulutuksestaan ja tämä on huomioitu vuokraa määriteltäessä. Vuokranantaja edelleen laskuttaa kiinteistövakuutuksen, kiinteistöveron sekä maanvuokran. Vuokranantaja vastaa kuitenkin itse peruskorjausten kustannuksista (joista on sovittu tarkemmin kohdassa 8.3). **Liitteenä 2** on vastuunjakotaulukko koskien ylläpito-, käyttökustannus- ja korjausvastuita, jossa Osapuolet ovat sopineet tarkemmin kustannus- ja järjestämisvastuiden jakamisesta. Mikäli taulukon ja tämän Vuokrasopimusten määräysten välillä olisi kuitenkin

ristiriitaa, sovelletaan selvyuden vuoksi ensisijaisesti tätä Vuokrasopimusta (ja erityisesti sen tätä kohtaa 8.1 kaikkine alakohtineen).

- 8.1.2 Mikäli Osapuolet havaitsisivat, että vastuunjakotaulukosta puuttuu jokin järjestelmä tai palvelu, joka Vuokrakohteessa on ja jota hyödynnetään tosiasiallisesti kohteen ylläpidossa, katsotaan tällaisen järjestelmän tai palvelun ylläpidon kuuluvan Vuokralaisen vastuulle (pois lukien järjestelmän tai palvelun peruskorjaukset, jotka ovat Vuokranantajan vastuulla), elleivät Osapuolet toisin sovi.
- 8.1.3 Mikäli Vuokrakauden aikana Vuokrakohteeseen tulisi uusia ylläpidettäviä järjestelmiä tai ylläpitoon liittyviä tehtäviä Vuokralaisesta johtuvasta syystä (esimerkiksi Vuokralaisen muutostyön myötä), vastaa sellaisten osalta ylläpitoon liittyvistä toimenpiteistä kustannuksellaan Vuokralainen (myös mahdollisten niihin suoraan kohdistuvien peruskorjausten osalta, riippumatta siitä mitä kohdassa 8.3 on peruskorjauksista muutoin sovittu), elleivät Osapuolet toisin sovi.
- 8.1.4 Osapuolet sitoutuvat tarvittaessa päivittämään vastuunjakotaulukkoa, mikäli ne toteavat sille tarvetta tässä kohdassa 8.2 (alakohtineen) mainittujen asioiden perusteella.

8.2 Ylläpidon käytännöt

- 8.2.1 Osapuolet sitoutuvat huolehtimaan ylläpidosta tavanomaisen hyvän kiinteistönhoitotavan mukaisesti (siltä osin kuin ylläpito on kyseisen Osapuolen vastuulla) ja sitoutuvat myötävaikuttamaan kohtuudella käytössään olevin keinoin siihen, että myös toinen Osapuoli saa vastuullaan olevat toimenpiteet asianmukaisesti järjestettyä ja toteutettua.
- 8.2.2 Osapuolet ovat velvollisia ilmoittamaan toisilleen ilman aiheetonta viivästystä sellaisista vioista, puutteista, korjaustarpeista tai muista toimenpidetarpeista, jotka ovat tämän Vuokrasopimuksen mukaisesti toisen Osapuolen vastuulla (ellei ole ilmeistä, että toinen Osapuoli on näistä muutoinkin tietoinen). Riippumatta siitä, mitä esimerkiksi vastuunjakotaulukossa on sovittu, kummallakin Osapuolella on kaikissa tilanteissa oikeus ja velvollisuus ryhtyä kohtuullisiin toimenpiteisiin Vuokrakohtetta koskevan välittömän vahingon estämiseksi tai rajoittamiseksi.
- 8.2.3 Mikäli Vuokrakohteessa ilmeni sisäilmaongelmia (tai epäilyksiä niistä), Osapuolet sitoutuvat noudattamaan asiaan liittyen Terveet tilat -toimintamallia (Valtioneuvoston johdossa laadittu toimenpideohjelma), ottaen kuitenkin huomioon, että kohteen hoito- ja ylläpitovastuu on vuokralaisella ja että vuokranantajalla on vastuu peruskorjauksista.
- 8.2.4 Vuokralainen on oikeutettu ja velvollinen osallistumaan Rakennukseen liittyviin viranomaistarkastuksiin, mahdollisiin rakennustöihin liittyviin tarkastuksiin ja myös muihin vastaaviin tarkastuksiin, elleivät Osapuolet toisin sovi. Osapuolet tiedottavat toisiaan tällaisista tarkastuksista hyvissä ajoin etukäteen tultuaan niistä tietoisiksi (ellei ole ilmeistä, että toinen Osapuoli on myös tietoinen tarkastuksesta ja sen ajankohdasta).
- 8.2.5 Tarvittavien ylläpitotoimien läpikäymiseksi Osapuolet järjestävät Vuokrakohteessa (paikan päällä) vähintään kerran vuodessa katselmuksen, jonka yhteydessä pyritään hyvässä yhteisymmärryksessä sopimaan ainakin merkittävien ylläpitotoimien ja korjausten tarpeista, suoritustavoista ja -aikatauluista. Osapuolet sopivat näiden katselmusten järjestämisestä tarkemmin erikseen. Katselmuksessa käydään läpi myös

Vuokrakohdetta koskeva PTS-suunnitelma (jonka ylläpitovastuu on määritelty **liitteenä 2** olevan vastuunjakotaulukossa). [Osapuolet voivat sopia yhteisistä kokouksista tähän Vuokrasopimukseen liittyen myös useammin.]

Sikäli, kun asia on tämän Vuokrasopimuksen mukaisesti Vuokranantajan vastuulla tai Vuokranantajalla on asia muutoin tämän Vuokrasopimuksen nojalla oikeus suorittaa, Vuokranantajalla on oikeus suorittaa Vuokrakohteessa tavanomaisia ylläpito- ja korjaustöitä, jotka eivät aiheuta vähäistä suurempaa häiriötä tai haittaa Vuokrakohteen käytölle, ilmoitettuaan niistä Vuokralaiselle etukäteen vähintään kuukauden ennen töiden aloittamista. Mikäli Vuokranantajan ylläpito- tai korjaustöistä aiheutuu vähäistä suurempaa häiriötä tai haittaa, on tällaisten töiden toteuttamisajankohdasta sovittava Osapuolten välillä vähintään kolme kuukautta etukäteen. Vuokranantajan Vuokrakauden aikana suorittamat ylläpito- ja korjaustoimenpiteet ja Peruskorjaukset suoritetaan siten, että Vuokralaisen toiminnalle Vuokrakohteessa aiheutuva häiriö ja haitta pyritään kohtuudella käytössä olevin keinoin minimoimaan. Käyttötarkoituksen mukaisen toiminnan estävien tai sitä olennaisesti haittaavien tai häiritsevien töiden ajalta Vuokralainen on oikeutettu Suhteelliseen Vuokranalennukseen vastaavasti, kuin mitä kohdassa 7.2 on sen osalta sovittu.

8.2.6 Vuokranantajalla on aina oikeus suorittaa välittömästi kiireelliset korjaustyöt (tai muut vastaavat työt), joita ei vahinkoa aiheuttamatta voi siirtää. Vuokranantaja sitoutuu kuitenkin tällaisiin töihin liittyen toimimaan kohtuullisesti ja kohtuudella minimoimaan Vuokralaiselle ja sen toiminnalle aiheutuvat häiriöt ja haitat.

8.2.7 Mikäli Osapuoli katsoo, että toinen Osapuoli ei ole noudattanut ylläpitoon tai korjauksiin liittyviä velvoitteitaan, on se velvollinen ilmoittamaan tästä kirjallisesti asian laiminlyöneelle Osapuolelle, yksilöiden havaitsemansa puutteet tai virheet ja varaamaan laiminlyöneelle Osapuolelle kohtuullisen ajan virheen korjaamiseen. Mikäli velvoitteensa laiminlyönyt Osapuoli ei tämän kohtuullisen ajankaan kuluessa ryhdy tarvittaviin toimenpiteisiin laiminlyöntinsä korjaamiseksi viipymättä, on toinen Osapuoli oikeutettu huolehtimaan tällaisista velvoitteista ne laiminlyöneen Osapuolen kustannuksella. Osapuolet sitoutuvat kuitenkin tällaisissa tilanteissa toimimaan kohtuullisesti, ilmoittamaan toiselle Osapuolelle etukäteen toimenpiteistään toisen Osapuolen laiminlyöntien korjaamiseksi (mikäli se on kohtuudella mahdollista) ja ottamaan niistä huolehtiessaan huomioon myös toisen Osapuolen kohtuulliset intressit.

8.2.8 Mikäli Vuokranantajalle (ja/tai sen omistamalle keskinäiselle kiinteistöosakeyhtiölle) aiheutuu tämän Vuokrasopimuksen perusteella Vuokralaisen vastattavaksi kuuluvia kustannuksia, Vuokranantajalla on oikeus periä tällaiset kustannukset Vuokralaiselta. Vastaavasti Vuokralaisella on oikeus periä sellaiset sille aiheutuneet kustannukset Vuokranantajalta, jotka tämän Vuokrasopimuksen perusteella kuuluisivat Vuokranantajan vastattavaksi. Osapuolet ovat velvollisia ilmoittamaan toisilleen tällaisista kustannuksista viipymättä tultuaan niistä tietoiseksi.

8.3 Peruskorjaukset ja perusparannukset

8.3.1 Tässä Vuokrasopimuksessa "Peruskorjauksella" tarkoitetaan suhteellisen suurena erillisenä hankkeena toteutettavaa toimenpidettä, jossa esimerkiksi korjataan tai uusitaan rakennuksen osia, taloteknisiä järjestelmiä tai laitteita, kun edellä mainittu on saavuttanut

elinkaarensa lopun tai sitä ei ole muutoin objektiivisesti arvioiden tarkoituksenmukaista enää ylläpitovelvoitteen puitteissa korjata. Elinkaarella tarkoitetaan rakennusosalle, järjestelmälle tai laitteelle tyypillistä käyttöikä, kun vallitsevat olosuhteet otetaan huomioon. Peruskorjauksia olisivat esimerkiksi (lista ei tyhjentävä) ikkunarivistöjen uusiminen, lämmönsiirrinten uusiminen, vesikatteen uusiminen, iv-kojeen uusiminen, vesijohdon runkolinjan tai koko järjestelmän uusiminen, piha-asfaltin uusiminen, julkisivusaumausten uusiminen, sekä kuntotutkimusten ja -arvioiden tekeminen. Selvyyden vuoksi todetaan, että vuosikorjauksia ei kuitenkaan katsota Peruskorjauksiksi. Vuokrakohteen Peruskorjausten järjestämisestä ja kustannuksista vastaa Vuokranantaja. Peruskorjauksia tulee suorittaa siten, että Vuokrakohte säilyy käyttökelpoisena ja asianmukaisessa kunnossa, ja ne toteutetaan pääsääntöisesti kohteelle laadittua PTS-suunnitelmaa noudattaen. Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan mahdollisten Vuokrakaudelle ajoittuvien Peruskorjausten toteuttamisesta siten, että molempien Osapuolten kohtuulliset intressit asiaan liittyen otetaan huomioon. Toimintaa haittaavat vastuullaan olevat viat Vuokranantaja korjaa pääsääntöisesti ilman aiheutonta viivästystä. Mikäli jonkin rakenne, järjestelmä tai laite, joka on kuntoarvion tai kuntotutkimuksen perusteella elinkaarensa päässä tai muuten peruskorjausta edellyttävässä kunnossa lakkaa toimimasta kokonaan tai osittain, tulkitaan tarvittavat korjaukset peruskorjaukseksi sen osalta missä laajuudessa rakenne, järjestelmä tai laite on vioittunut. Tällainen tilanne voi olla esimerkiksi viemärijärjestelmän korroosiosta aiheutunut paikallinen vuoto.

8.3.2 Tämän sopimuksen **liitteenä 3** on Vuokrakohteen tämänhetkinen PTS-suunnitelma, jonka Osapuolet ovat käyneet läpi ja hyväksyvät noudatettavaksi. Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että PTS-suunnitelma ei määritä tyhjentävästi Vuokrakohtetta koskevia korjaustarpeita Vuokrakaudella ja Osapuolten voi olla tarpeen tässä sopimuksessa sovittujen velvoitteidensa asianmukaiseksi täyttämiseksi myös tehdä PTS-suunnitelmaan tällä hetkellä merkittämättömiä toimenpiteitä tai muutoin poiketa siinä ilmoitetusta. Vuokranantaja ei saa kuitenkaan jättää tekemättä PTS-suunnitelmaan nyt merkittviä toimenpiteitä ilman perusteltua syytä. Mikäli vuokranantaja rikkoo tämän sopimuksen PTS-suunnitelman toteuttamiseen liittyviä ehtoja ja velvoitteita, ja jos Vuokralainen osoittaa nämä rikkomukset kirjallisesti Vuokranantajan tietoon, eikä Vuokranantaja kohtuullisessa ajassa ryhdy toimenpiteisiin, Vuokranantaja on velvollinen maksamaan Vuokralaiselle paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa enintään 50 000 euroa. Vuokralainen voi alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä, mikäli Vuokranantaja korjaa reklamaation saatuaan toimintaansa.

8.3.3 Elleivät Osapuolet myöhemmin toisin sovi, Vuokrakauden kymmenentenä vuotena Osapuolet teettävät Osapuolten yhdessä tällöin valitsemalla ulkopuolisella asiantuntijalla Vuokrakohteesta kuntoarvion, jonka kustannukset Osapuolet jakavat puoliksi. Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan tällaisessa kuntoarviossa suositeltujen jatkotutkimusten tekemisestä ja kuntoarviossa suositeltujen korjaus- tai muiden toimenpiteiden sisällyttämisestä PTS-suunnitelmaan lähtökohtaisesti siten, että asiassa noudatetaan kuntoarviossa annettuja suosituksia ja toimenpiteitä tehdään siten, kuin on objektiivisesti arvioiden perusteltua. Vuokralainen on halutessaan kustannuksellaan oikeutettu tekemään muitakin kuntoarvioita tai -tutkimuksia Vuokrakauden aikana, joita voidaan hyödyntää ylläpito- ja peruskorjaustarpeiden määrittelyssä. Kaikista

Vuokrakauden aikana tehdyistä kuntoarvioista tai -tutkimuksista saadut raportit (tai muut vastaavat asiakirjat) on toimitettava viipymättä tiedoksi myös toiselle Osapuolelle.

- 8.3.4 Vuokranantaja vastaa myös Vuokrakohteen Perusparannuksista, mikäli sellaisten suorittamisesta (ja siihen liittyvistä kustannusvastuista) sovitaan erikseen Osapuolten välillä. Tässä Vuokrasopimuksessa "**Perusparannuksella**" tarkoitetaan korjausrakentamista, jossa kohteen suhteellinen laatutaso nostetaan olennaisesti alkuperäistä paremmaksi. Perusparannushankkeessa voidaan esimerkiksi parantaa rakennuksen energiataloutta, liittää rakennus vesi- ja viemäriverkkoon tai varustaa se vaikkapa hissein tai uudella tietotekniikalla. Selvyyden vuoksi Osapuolet toteavat, että Perusparannusta koskeva hanke voi myös sisältää Peruskorjaukseksi katsottavia osuuksia tai toimenpiteitä, joista vastaa tällöin Vuokranantaja. Osapuolet sopivat Perusparannusten kustannusjaosta aina tapauskohtaisesti. Osapuolet toteavat erityisesti sitoutuvansa hyvässä yhteisymmärryksessä neuvottelemaan objektiivisesti arvioiden tarkoituksenmukaisien energiainvestointien toteuttamisesta, mikäli se on Vuokrakohteen luonteen, Vuokrakauden pituuden ja kustannusten ja hyödyn jakamisen kannalta perusteltua.
- 8.3.5 Vuokranantaja teettää vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti vuokrasopimuksen liitteenä olevan PTS-suunnitelman mukaisen kuntoarvion tai kuntotutkimuksen. Mikäli ko. kuntoarviossa, kuntotutkimuksessa tai muissa toteutetuissa lisäselvityksissä löydetään peruskorjaustarpeita tai peruskorjaus on muuten määritelty PTS-suunnitelman mukaan tehtäväksi, vuokranantaja käynnistää korjaustöiden hankesuunnittelun esim. RT-kortin 13-11120 mukaisesti. Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että PTS-suunnitelma toimii ohjeellisena korjaustarpeiden ajankohdan määrittäjänä, ja peruskorjausten tarkka ajankohta arvioidaan aina todellisen korjaustarpeen mukaisesti. Hankesuunnittelun yhteydessä vuokranantajan tulee antaa vuokralaiselle ehdotus hankkeen toteutuksen yleisaikataulusta ja korjaustöiden vaikutuksesta tilojen käyttöön. Vuokranantaja ja Vuokralainen sitoutuvat hyvässä hengessä keskustelemaan hankesuunnitelman vaikutuksista Vuokralaisen toimintaan ja peruskorjaushankkeet pyritään suunnittelemaan siten, että niistä koituu mahdollisimman vähän haittaa Vuokralaisen toiminnalle.
- 8.3.6 Vuokranantaja käynnistää hankesuunnitelman mukaiset peruskorjaustyöt vuokranantajan ja vuokralaisen yhdessä sopiman aikataulun mukaisesti. Vuokranantaja vastaa mm. peruskorjaustöiden suunnittelusta, ulkopuolisten suunnittelijoiden käytön kustannuksista sekä hankedokumentaation kustannuksista. Vuokranantaja toteuttaa peruskorjauksen hankesuunnitelman ja muiden tarvittavien suunnitelmien mukaisesti vuokralaisen käyttöön valmiiksi. Vuokranantaja sitoutuu noudattamaan peruskorjaushankkeissa rakennusmääräyksiä ja huolehtii peruskorjausten viranomaishyväksynnöistä (mm. lopputarkastus). Peruskorjaus voi koskea esimerkiksi vesi- ja viemärijärjestelmiä tai ilmanvaihtolaitteistoa.
- 8.3.7 Mikäli peruskorjattujen vuokratilojen luovutus viivästyy Vuokranantajasta johtuvasta syystä siitä luovutusajankohdasta, jonka vuokranantaja on kirjallisesti hankkeen aikataulusta sovittaessa ilmoittanut vuokralaiselle, on vuokranantaja velvollinen maksamaan sopimussakkona kahden viikon pääomavuokraa kultakin alkavalta viikolta siihen saakka, kunnes vuokratila on valmis käytettäväksi olennaisilta osin.

8.4 Vuokrakohteen viat ja puutteellisuudet ja niiden vaikutus vuokranmaksuun

- 8.4.1 Vuokrakohtetta kohdanneiden vahinkojen tai menetysten osalta Vuokralaisella on oikeus saada Vuokranantajalta korvaus Vuokralaiselle aiheutuneista vahingoista, jotka Vuokranantaja itse on tahallisesti tai huolimattomuudellaan aiheuttanut. Lisäksi, mikäli Vuokrakohteessa ilmenee sellaisia virheitä jotka olennaisilta osin estävät Vuokrakohteen käyttämisen Vuokrasopimuksen mukaisessa Käyttötarkoituksessa (eli jos jotain Rakennuksen osaa ei voida virheen johdosta olennaisilta osin käyttää sen suunniteltuun, Käyttötarkoituksen mukaiseen käyttötarkoitukseen tai virhe aiheuttaa olennaista haittaa tai vahinkoa tällaiselle käytölle) ja virheet eivät johdu Vuokralaisen velvoitteiden laiminlyömisestä, on Vuokralainen oikeutettu Suhteelliseen Vuokralennukseen (vastaavin periaattein kuin mitä kohdassa 7.2 on sovittu) niin kauan, kunnes kyseinen virhe on korjattu.
- 8.4.2 Vuokralaisella on oikeus pidättäytyä vuokran maksusta niiden päivien osalta, kun viranomaisesta johtuvasta syystä Vuokrakohteen tai sen osan käyttö estyy käyttökiellon vuoksi, ja käyttökielto on seurausta Vuokranantajan vastuulle kuuluvien velvoitteiden laiminlyönnistä. Vuokran maksun pidätykseen sovelletaan kohdan 7.2 mukaisia periaatteita.
- 8.4.3 Mikäli edellä kohdassa 8.4.1 mainittuja esteitä Vuokrakohteen käytölle ilmenee, ne ovat objektiivisesti arvioiden olennaisia eikä Vuokranantaja huolehdi niiden esteiden poistamisesta kohtuullisessa ajassa (esteen laatu ja sen poistamiseksi kohtuudella vaadittava aika huomioiden), on Vuokralaisella myös oikeus purkaa Vuokrasopimus.

9 MUUTOSTYÖT, KYLTIT JA MAINOSLAITTEET

- 9.1 Vuokralaisella ei ole oikeutta tehdä Vuokrakohteessa vähäistä suurempia muutostöitä ilman Vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista suostumusta (jota Vuokranantaja ei saa ilman perusteltua ja painavaa syytä olla antamatta tai viivyttää). Rakennus- tai toimenpidelupaa edellyttävät muutostyöt katsotaan aina vähäistä suuremmiksi muutostöiksi. Selvyyden vuoksi todetaan, että muutostyöksi ei katsota laajojakaan Vuokralaisen toimintaan liittyviä irtaimen omaisuuden sijoittamisen tai käytön kannalta tarvittavia kiinnityksiä, johtoja tai kytkentöjä (tai muita vastaavia toimenpiteitä), joiden tekemiseen Vuokralainen on oikeutettu ilman Vuokranantajan erillistä suostumusta (Vuokralainen vastaa kuitenkin Vuokrakauden päättyessä myös tällaisten poistamisesta ja niistä aiheutuneiden mahdollisten jälkien ennallistamisesta, tavanomainen kuluminen pois lukien, elleivät Osapuolet joltain osin ole toisin sopineet).
- 9.2 Mikäli Vuokralainen toteuttaa kohteessa muutostöitä, on se velvollinen toimittamaan muutostöihin liittyvät piirustukset Vuokranantajalle viipymättä töiden valmistuttua.
- 9.3 Osapuolet sopivat lähtökohtaisesti kunkin muutostyön osalta kirjallisesti siitä, miten muutostyön suhteen menetellään Vuokrakauden päättyessä ja miten sen kustannukset jaetaan. Mikäli Osapuolet eivät muuta sovi, niin Vuokralainen on halutessaan oikeutettu ja Vuokranantajan niin vaatiessa velvollinen omalla kustannuksellaan Vuokrakauden

päätyessä poistamaan tehdyt muutostyöt, korjaamaan muutoksista ja poistamisesta aiheutuneet jäljet, eikä Vuokranantaja maksa Vuokralaiselle korvausta muutostöistä.

- 9.4 Jos Vuokralaisen toimintaan kohdistuvat lait ja/tai viranomaismääräykset muuttuvat ja edellyttävät muutoksia tai korjauksia Vuokrakohteessa tai mikäli muutos- tai korjaustarve muulla vastaavalla tavalla johtuu Vuokralaisen toiminnasta, Vuokralainen vastaa tällaisista muutoksista ja korjauksista ja ne katsotaan tähän Vuokrasopimukseen liittyen tämän kohdan 8 mukaisiksi Vuokralaisen aloitteesta tehtäviksi muutostöiksi ja niihin sovelletaan vastaavia ehtoja (elleivät Osapuolet erikseen toisin sovi).
- 9.5 Vuokralaisella on oikeus omalla kustannuksellaan kiinnittää kylttejä, nimikilpiä, mainoslaitteita tai teippauksia (tai muita vastaavia) Vuokrakohteeseen (sekä sisä- että ulkopuolelle) edellyttäen, että niiden kiinnittämisessä noudatetaan viranomaismääräyksiä. Vuokralainen on velvollinen poistamaan kaikki tämän kohdan mukaiset merkinnät ja korjaamaan niistä jäävät jäljet Vuokrakauden päättymiseen mennessä (elleivät Osapuolet erikseen toisin sovi).

10 **VUOKRAKOHTEEN TURVALLISUUS**

- 10.1 Vuokralainen on velvollinen käyttämään Vuokrakohdetta huolellisesti sekä noudattamaan työturvallisuudesta, ympäristöstä, terveydestä, turvallisuudesta ja siisteydestä ja muista vastaavista seikoista annettuja säädöksiä ja toimivaltaisen viranomaisen määräyksiä. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan, että Vuokrakohteessa noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa järjestyslakia sekä mitä muutoin järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty. Vuokralainen on vastuussa Vuokrakohteen turvallisesta käytöstä omalta sekä henkilökuntansa, asiakkaidensa ja vieraidensa osalta. Vuokranantaja on velvollinen huolehtimaan edellä mainituista vastaavasti siltä osin, kun se itse käyttää tai sen lukuun käytetään Vuokrakohdetta (esimerkiksi Vuokranantajan toteuttaessa vastuullaan olevia ylläpito- tai korjaustoimenpiteitä).
- 10.2 Rakennuksen uloskäytävät sekä pelastustiet, joilla tarkoitetaan hälytysajoneuvoille varattua ajotietä tai -yhteyttä lähelle rakennusta, on pidettävä esteettöminä. Helposti syttyvää materiaalia tai muuta tavaraa, joka lisää tulipalon vaaraa tai vaikeuttaa tulipalon sammuttamista, ei saa tarpeettomasti säilyttää Rakennuksessa tai sen välittömässä läheisyydessä. Uloskäytävillä sekä varastojen kulkureiteillä ei saa säilyttää tavaraa.
- 10.3 Pelastussuunnitelmaan ja -kalustoon liittyvästä vastuunjaosta on sovittu tarkemmin **liitteenä 2** olevassa vastuunjakotaulukossa.

11 **JÄTEHUOLTO; YMPÄRISTÖVASTUU; KESTÄVÄ KEHITYS**

- 11.1 Jätehuoltoon liittyvästä vastuunjaosta Osapuolten välillä on sovittu tarkemmin **liitteenä 2** olevassa vastuunjakotaulukossa.
- 11.2 Vuokralainen vastaa siitä, että Vuokralaisen Vuokrakohteessa harjoittama toiminta on siihen soveltuvien ympäristö-, jäte- ja kemikaalilakien sekä viranomaismääräysten mukaista, se ei aiheuta Vuokrakohteen tai sen ympäristön pilaantumista ja että Vuokralaisella on Vuokrakohteessa harjoitettuun toimintaansa tarvittavat viranomaisluvut voimassa, mikäli tällaisia lupia edellytetään. Vuokralainen vastaa vuokrakauden aikana

aiheuttamastaan ympäristön pilaantumisesta ja sen korjaamisen kustannuksista riippumatta siitä ilmeneekö vahinko vuokrakauden aikana vai sen jälkeen.

- 11.3 Osapuolet toteavat, että ne pyrkivät suosimaan ja edistämään Vuokratiohteeseen liittyen, sikäli kuin se on kohtuudella mahdollista, kestävän kehityksen ja kiertotalouden asianmukaisesti huomioivia toimintatapoja ja tarkastelemaan toimintaansa aktiivisesti asiaan liittyen. Mikäli Osapuolet huomaavat edellä mainitun kannalta Vuokrasopimukseen liittyviä kehittymismahdollisuuksia, ne sitoutuvat neuvottelemaan hyvässä yhteistyössä tarkemmin tällaisten ottamisesta käyttöön Vuokrasopimukseen liittyvässä toiminnassaan.

12 VUOKRAKOHTEEN KUNTO VUOKRAKAUDEN PÄÄTTYESSÄ; POISMUUTTO

- 12.1 Vuokrakauden päättyessä Vuokralainen luovuttaa Vuokratiohteen tyhjennettynä ja siivottuna Vuokranantajalle viimeistään Vuokrakauden viimeistä päivää seuraavana arkipäivänä. Muuton yhteydessä tehtävästä loppusiivouksesta vastaa kustannuksellaan Vuokralainen. Vuokralainen ei vastaa Vuokratiohteen käyttötarkoitus huomioiden tavanomaisesta kulumisesta, eikä ole velvollinen tekemään siihen liittyviä korjauksia.

- 12.2 Vuokratiohteessa pidetään Vuokrakauden päättymiseen liittyen ensimmäinen loppukatselmus Vuokranantajan ja Vuokralaisen välillä yhteisesti sovittuna aikana, lähtökohtaisesti viimeistään kuukausi ennen Vuokrakauden päättymistä. Vuokralaisen on korjattava katselmuksessa yhdessä todetut vastuullaan olevat puutteellisuudet omalla kustannuksellaan viipymättä ja ennen Vuokrakauden päättymistä (mikäli se on kohtuudella mahdollista). Mikäli Vuokralainen ei ole suorittanut vastuullaan olevia toimenpiteitä Vuokranantajan asettamassa kohtuullisessa määräajassa, on Vuokranantajalla (ja/tai sen omistamalla keskinäisellä kiinteistöosakeyhtiöllä) oikeus teettää tarpeelliset työt Vuokralaisen kustannuksella. Vuokratiohteessa pidetään toinen loppukatselmus Vuokranantajan ja Vuokralaisen välillä yhteisesti sovittuna aikana, lähtökohtaisesti kohdassa 12.1 sovittuna hallinnan luovutuksen päivänä, jossa tarkastetaan yhdessä Vuokratiohteen kunto ja tilojen siivous Vuokralaisen poismuuton jälkeen.

13 VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO, EDELLEENVUOKRAUS, ALIVUOKRAUS JA ETUOSTO-OIKEUS

13.1 Siirto, edelleenvuokraus ja alivuokraus Vuokralaisen toimesta

- 13.1.1 Vuokralainen ei saa ilman Vuokranantajan kirjallista suostumusta siirtää Vuokrasopimusta.

- 13.1.2 Vuokralaisella on oikeus ilman Vuokranantajan suostumusta ali- ja edelleenvuokrata vuokrauskohde kokonaan tai osittain vuokralaisen hyvinvointialueen konserniyhtiölle tai muulle hyvinvointialueen määräysvallassa olevalle oikeushenkilölle. Vuokralainen sitoutuu kuitenkin ilmoittamaan tällaisesta ali- tai edelleenvuokrauksesta Vuokranantajalle etukäteen. Vuokralaisen on pyydettävä Vuokranantajan etukäteinen kirjallinen suostumus ali- tai edelleenvuokratessaan Vuokratiohdetta muulle kuin yllä luetelluille tahoille. Vuokranantaja ei ilman perusteltua syytä saa olla antamatta tai viivyttää tällaista suostumusta. Ali- tai edelleenvuokraajalla ei ole oikeutta ilman Vuokranantajan kirjallista suostumusta tilojen ali- tai edelleenvuokraukseen. Edelleen- tai alivuokrauksesta huolimatta Vuokralainen vastaa edelleen tämän Vuokrasopimuksen mukaisista

velvollisuuksistaan Vuokranantajaa kohtaan, ellei Osapuolten välillä erikseen toisin sovita.

13.2 Vuokrasopimuksen siirto Vuokranantajan toimesta

13.2.1 Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan Vuokralaiselle Vuokraohteen omistusoikeuden siirtymisestä ja uuden Vuokranantajan yhteystiedoista viipymättä luovutusta koskevan sopimuksen tai muun siirtymiseen liittyvän oikeustoimen täytäntöönpanon (tai muun vastaavan voimaantulon) jälkeen.

13.2.2 Mikäli Vuokranantaja myisi tai luovuttaisi vain osan Vuokraohteesta, vastaa Vuokranantaja siitä, ettei tällainen osittainen siirto (tai sen jälkeinen tilanne, jossa useampi taho omistaa Vuokraohteen) aiheuta vahinkoa Vuokralaiselle tai muutoinkaan huononna Vuokralaisen asemaa siitä, mitä tässä Vuokrasopimuksessa on sovittu.

14 MUUT EHDOT

14.1 Sopimusrikkomukset

14.1.1 Mitään tässä Vuokrasopimuksessa mahdollisesti sovittuja vastuunrajoituksia ei sovelleta tilanteissa, joissa toinen Osapuoli rikkoo sopimusta tahallisesti tai törkeällä huolimattomuudella.

14.1.2 Riippumatta siitä, mitä tässä Vuokrasopimuksessa on muutoin sovittu, Vuokralaisella on oikeus purkaa Vuokrasopimus tilanteessa, jossa Vuokranantaja rikkoo Vuokrasopimusta olennaisesti eikä ole korjannut rikkomustaan kohtuullisessa ajassa Vuokralaisen asiaa koskevasta kirjallisesta ilmoituksesta, jossa rikkomus on kohtuudella yksilöity.

14.1.3 Riippumatta siitä, mitä tässä Vuokrasopimuksessa on muutoin sovittu, Vuokranantajalla on oikeus purkaa Vuokrasopimus tilanteessa, jossa Vuokralainen rikkoo Vuokrasopimusta olennaisesti eikä ole korjannut rikkomustaan kohtuullisessa ajassa Vuokranantajan asiaa koskevasta kirjallisesta ilmoituksesta, jossa rikkomus on kohtuudella yksilöity.

14.2 Henkilötietojen käsittely ja tietosuojaja

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

14.2.2 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 niillä on oikeus luovuttaa Vuokrasopimukseen nimetyn yhteyshenkilön henkilötiedot toiselle Osapuolelle. Osapuolet vastaavat myös siitä, että niillä on asianmukainen käsittelyperuste vastaanottamilleen henkilötiedoille. Osapuolet sitoutuvat käsittelemään vastaanottamiaan henkilötietoja ainoastaan tämän Vuokrasopimuksen mukaisten tehtävien kanssa yhteensopiviin tarkoituksiin ja käsittelyperusteiden mukaisesti.

Osapuolet vastaavat luovuttamiensa henkilötietojen oikeellisuudesta ja virheettömyydestä sekä rekisteröityjen asianmukaisesta informoisesta koskien henkilötietojen luovuttamista.

- 14.2.3 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 tietosuojalainsäädännön mukaisessa henkilötietojen käsittelysopimuksessa. Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan käsittelysopimukseen tarvittavista ehdoista siten, että käsittelysopimuksesta tulee markkinakäytäntöön nähden tavanomainen ja molempien Osapuolten kannalta kohtuullinen.

14.3 Talousrikollisuuden torjunta ja pakotteet

- 14.3.1 Osapuolet sitoutuvat aktiivisesti pyrkimään edistämään ja käyttöönottamaan talousrikollisuuden torjuntaan tähtäviä toimenpiteitä Vuokrakohteen käytön ja ylläpidon sekä muutos- ja korjaustoimenpiteiden yhteydessä omalta ja alihankkijoidensa osalta ja myötävaikuttamaan myös toisen Osapuolen toimintaan tähän liittyen. Osapuolet sitoutuvat tarvittaessa hyvässä yhteisymmärryksessä neuvottelemaan tarkemmin tähän liittyen tarvittavista toimenpiteistä.

- 14.3.2 Osapuolet vakuuttavat, että ne ovat noudattaneet, noudattavat tämän Vuokrasopimuksen allekirjoituspäivänä ja sitoutuvat edelleen noudattamaan kaikkia alla kohdassa **Virhe. Viitteen lähde ei löytnyt.** yksilöityjen pakoteviranomaisten asettamia kauppa-, talous tai rahoituspakotteita, kauppasaartoja tai vastaavia rajoittavia toimenpiteitä. Osapuolet vakuuttavat, etteivät ne tai kukaan niiden suorista tai epäsuorista tytär- tai osakkuusyhtiöstä sekä näiden tosiasiallisista edunsaajista, hallituksen jäsenistä tai muista johtohenkilöistä ole nyt tai Vuokrakauden aikana pakotteiden kohteena tai muutoin riko niihin sovellettavia pakotteita.

- 14.3.3 Mikäli Vuokrasopimuksen Osapuolen vakuutus pakotteiden noudattamisesta osoittautuu paikkansa pitämättömäksi tai virheelliseksi, on kyseisen Osapuolen ilmoitettava rikkomuksesta viipymättä toiselle osapuolelle tultuaan rikkomuksesta tietoiseksi. Rikkomuksen tehnyt Osapuoli on velvollinen oikaisemaan rikkomus viipymättä.

- 14.3.4 Pakoteviranomaisella tarkoitetaan tässä sopimuksessa seuraavia tahoja, niiden toimielimiä, laitoksia tai virastoja: (i) Yhdistyneiden kansakuntien turvallisuusneuvosto; (ii) Euroopan unioni; (iii) Yhdistynyt kuningaskunta; ja (iv) Yhdysvallat (Yhdysvaltain valtionvarainministeriön ulkomaisten varojen valvontatoimisto (OFAC) mukaan luettuna).

14.4 Ylivoimainen este

- 14.4.1 Vuokra-ajan alkaminen voi viivästyä tai vuokra-aika keskeytyä, mikäli viivästymisen tai keskeytymisen syynä on ylivoimainen este (*force majeure*). Ylivoimaisella esteellä tarkoitetaan vuokrasopimuksen solmimisen jälkeen sattunutta epätavallista ja vuokrasopimuksen täyttämisen estävää tapahtumaa, jota Osapuolten ei ole ollut kohtuudella 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 pakkohaltuunotto tai takavarikko julkiseen tarpeeseen, luonnonmullistus, tulipalo tai muu vaikutuksiltaan yhtä merkittävä ja epätavallinen ja Osapuolista riippumaton syy. Ylivoimainen este siirtää vaikutustaan vastaavasti sovittua Vuokrakauden alkamisaikaa (edellyttäen, ettei Vuokrakausi ole vielä esteen voimaantullessa alkanut) ja aina sen päättymisaikaa.

14.4.2 Vuokralaisella ei ole vuokranmaksuvelvoitetta siltä ajalta, kun Vuokrakohteen hyödyntäminen Vuokrasopimuksen mukaiseen käyttötarkoitukseen on keskeytynyt tai estynyt ylivoimaisen esteen takia. Kummallakaan Osapuolella ei ole oikeutta vaatia toiselta Osapuolelta vahingonkorvausta ylivoimaisen esteen tai sen aiheuttamien seurauksien takia.

14.4.3 Mikäli ylivoimainen este ei vaikuta lyhytaikaiselta, Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan hyvässä yhteistyössä sen vaikutuksesta Vuokrasopimuksen voimassaoloon ja/tai sen ehtoihin siten, että lopputulos on molempien Osapuolien kannalta kohtuullinen.

14.4.4 Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että ylivoimaisen esteen tilanteessa (esimerkiksi tulipalo), vuokralaisella ei ole vuokrasopimuksen purkuoikeutta, mikäli vuokranantaja sitoutuu ennallistamaan, tai muuten saattamaan kohteen vuokrasopimuksen mukaisessa kunnossa vuokralaisen käyttöön kohtuullisessa ajassa.

14.5 ARA-tuet

Vuokranantaja vakuuttaa, että mikäli vuokrakohde on saanut ARA:lta korkotukilainaa, täytetakauksen, investointiavustusta tai muuta tukea, Vuokranantaja on esittänyt ennen tämän Vuokrasopimuksen allekirjoittamista kirjallisesti selvitykset kaikista Vuokralaisen kannalta relevanteista ARA-ehdoista ja sikäli kuin nämä sisältävät velvoitteita Vuokralaiselle, on tällaisista velvoitteista sovittu erikseen Vuokrasopimuksessa tai sen liitteissä.

14.6 Yleinen vastuunrajoitus

Osapuolet eivät vastaa välillisistä vahingoista, ellei tässä Vuokrasopimuksessa ole nimenomaisesti toisin sovittu tai vahinkoa ole aiheutettu törkeällä huolimattomuudella tai tahallisesti.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokratulon menetys vuokralaisen sopimusrikkomuksen myötä on aina välitön vahinko.

14.7 Viivästyskorko

Viivästyskorko tämän Vuokrasopimuksen mukaisille vastuille määräytyy korkolain (633/1982, muutoksineen) 4.1 §:n mukaan.

14.8 Sanasto

Ellei tästä Vuokrasopimuksesta muuta ilmene, Vuokrasopimuksessa käytettyjä termejä tulkitaan RAKLI ry:n Kiinteistöliiketoiminnan sanaston (2. laitos, 2012) mukaisesti.

14.9 Yhteyshenkilöt ja ilmoitukset

Tämän Vuokrasopimuksen mukaiset ilmoitukset voidaan toimittaa (sen lisäksi mitä tiedoksiannoista on muutoin säädetty) sähköpostilla Vuokrasopimuksen alussa yksilöidylle Osapuolen yhteyshenkilölle. Osapuolet sitoutuvat ilmoittamaan viipymättä yhteyshenkilöitä koskevista muutoksistaan. Ellei aiempaa vastaanottohetkeä voida näyttää toteen, ilmoituksen tai muun tiedoksiannon katsotaan tapahtuneen samana päivänä, kun sähköposti on lähetetty Osapuolen yhteyshenkilölle, edellyttäen että kyseessä on ollut arkipäivä ja sähköposti on lähetetty ennen klo 16:15 (Suomen aikaa), tai muutoin tiedoksiannon katsotaan tapahtuneen lähettämistä seuraavana arkipäivänä (ellei lähettäjä ole saanut ilmoitusta sähköpostilähetyksen toimittamatta jättämisestä, teknisestä virheestä tai muusta vastaavasta syystä, josta on kohtuudella pääteltävistä, että sähköpostitoimitus ei ole lainkaan saavuttanut vastaanottajaa). Automaattiseen poissaoloviestin saadessaan Osapuolet sitoutuvat välittämään toimittamansa sähköpostin viipymättä myös poissaoloviestissä osoitettuun sähköpostiosoitteeseen.

14.10 Uudet verot ja hallinnolliset maksut

Jos lainsäädännöllä tai hallinnollisin toimenpitein kohdistetaan vuokraustoimintaan tai Kiinteistön tai Rakennuksen omistamiseen liittyvä uusi vero tai maksu, voi Vuokranantaja lisätä tästä aiheutuvat kustannukset Vuokralaiselta perittävään vuokran määrään. Selvyyden vuoksi, tällaista kustannusta koskien Vuokranantaja ei kuitenkaan ole oikeutettu indeksitarkastukseen, vaan kustannus peritään Vuokralaiselta ns. läpikulkueränä.

14.11 Koko sopimus

Tämä Vuokrasopimus sisältää Osapuolten välisen koko sopimuksen ja yhteisymmärryksen tämän Vuokrasopimuksen mukaisesta järjestelystä ja syrjäyttää ja korvaa kaikki aikaisemmat Osapuolten väliset sopimukset, neuvottelut ja yhteisymmärrykset Vuokrakohteen vuokraamiseen liittyen (mukaan lukien aiemmat vuokrasopimukset Vuokrakohteesta), sikäli kuin sellaisia on ollut.

14.12 Muutokset

Tätä Vuokrasopimusta voidaan muuttaa vain kirjallisesti, eikä Osapuoli voi vedota suullisesti tai hiljaisesti väitetyksi tapahtuneeseen muutokseen.

14.13 Erilliset ehdot

Mikäli jokin tämän Vuokrasopimuksen mukainen ehto todettaisiin pätemättömäksi tai täytäntöönpanokelvottomaksi, tämä ei vaikuta muiden ehtojen pätevyyteen tai täytäntöönpanokelvottomuuteen. Osapuolet sitoutuvat kuitenkin hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan tällaisen pätemättömäksi tai täytäntöönpanokelvottomaksi todetun sopimusehdon korvaamisesta sisällöltään mahdollisimman vastaavalla ehdolla. Osapuolten epäonnistuminen sopia tällaisesta korvaamisesta ei kuitenkaan vaikuta tämän Vuokrasopimuksen muiden ehtojen pätevyyteen tai täytäntöönpanokelvottomuuteen.

15 SOVELLETTAVA LAKI JA RIIDANRATKAISU

- 15.1 Tähän Vuokrasopimukseen sovelletaan Suomen lakia (pois lukien sen lainvalintasäännökset). Selvyyden vuoksi todetaan, että tähän Vuokrasopimukseen sovelletaan myös liikehuoneiston vuokrauksesta annettua lakia (482/1995, muutoksineen), jollei sanotun lain säännöksistä ole tässä Vuokrasopimuksessa poikettu.
- 15.2 Tästä Vuokrasopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan ensimmäisenä oikeusasteena Vuokrakohteen sijaintipaikan mukaisessa käräjäoikeudessa.

16 VOIMAANTULO

- 16.1 Tämä Vuokrasopimus tulee voimaan, kun molemmat Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.
- 16.2 Vuokralainen ja Vuokranantaja ovat kumpikin osaltaan varmistaneet, että sopimuksen allekirjoittavilla edustajilla on sopimuksen allekirjoittamiseen organisaationsa hallintosäännön tai muun vastaavan organisaatiossaan kulloinkin sovellettavan säännösten edellyttämät oikeudet sekä valtuudet ja/tai sopimuksen allekirjoittamisesta on tehty toimivaltaisen toimielimen lainvoimainen päätös, johon allekirjoittajan oikeudet ja valtuudet perustuvat.²

(Allekirjoitukset seuraavalla sivulla)

² Tekstiä voidaan käyttää, mikäli vuokrasopimusta koskevat sisäiset päätökset ovat tulleet lainvoimaisiksi tai sellaisia ei tarvita.

Tämä Vuokrasopimus voidaan allekirjoittaa myös sähköisesti, jolloin siitä ei tehdä erillisiä alkuperäiskappaleita.

Vantaalla, ##.6.2026

Vantaan kaupunki

Tiina Louhikoski
Toimitilapäällikkö

Vantaan ja Keravan hyvinvointialue

[nimi]
[titteli]

LIITTEET

- | | |
|----------------|---|
| Liite 1 | Vuokrakohteen pohjapiirros |
| Liite 2 | Vastuunjakotaulukko |
| Liite 3 | PTS-suunnitelma |
| Liite 4 | Luonnos maanomistajan ja rakennusten omistajan välille laadittavasta maanvuokrasopimuksesta |

VUOKRASOPIMUS

VANTAAN KAUPUNKI
vuokranantajana

sekä

VANTAAN JA KERAVAN HYVINVOINTIALUE
vuokralaisena

välillä

koskien Vantaankosken paloasemaa

[PVM]

SISÄLLYSLUETTELO

1	VUOKRAUS	3
2	VUOKRAKOHDE JA KÄYTTÖTARKOITUS	3
3	VUOKRA-AIKA	4
4	VUOKRA	4
	4.1 Pääomavuokra.....	4
	4.2 Muut vuokranmaksua koskevat ehdot.....	5
5	MAANVUOKRAN KORVAAVA VÄLIAIKAINEN LISÄVASTIKE	5
6	VAKUUTUKSET	6
7	TOIMINTA- JA JAKELUHÄIRIÖT	7
8	YLLÄPITO- JA KÄYTTÖKUSTANNUKSET, PERUSKORJAUKSET JA PERUSPARANNUKSET	7
	8.1 Vastuunjakotaulukko ja ylläpidon pääsäännöt	7
	8.2 Ylläpidon käytännöt	8
	8.3 Peruskorjaukset ja perusparannukset	9
	8.4 Vuokraoikeuden viat ja puutteellisuudet ja niiden vaikutus vuokranmaksuun	12
9	MUUTOSTYÖT, KYLTIT JA MAINOSLAITTEET	12
10	VUOKRAKOHTEN TURVALLISUUS	13
11	JÄTEHUOLTO; YMPÄRISTÖVASTUU; KESTÄVÄ KEHITYS	13
12	VUOKRAKOHTEN KUNTO VUOKRAKAUDEN PÄÄTTYESSÄ; POISMUUTTO	14
13	VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO, EDELLEENVUOKRAUS, ALIVUOKRAUS JA ETUUSTO-OIKEUS	14
	13.1 Siirto, edelleenvuokraus ja alivuokraus Vuokralaisen toimesta	14
	13.2 Vuokrasopimuksen siirto Vuokranantajan toimesta	15
14	MUUT EHDOT	15
15	SOVELLETTAVA LAKI JA RIIDANRATKAISU	19
16	VOIMAANTULO	19
	LIITTEET	20

TÄMÄ VUOKRASOPIMUS ("Vuokrasopimus") on allekirjoitettu **[PVM]** seuraavien osapuolten välillä:

- (1) **VANTAAN KAUPUNKI** (Y-tunnus 0124610–9), ("**Vuokranantaja**"),
yhteyshenkilönään tähän Vuokrasopimukseen liittyen:

Tiina Louhikoski

+358 40 719 9700

Tiina.louhikoski@vantaa.fi

ja

- (2) **VANTAAN JA KERAVAN HYVINVOINTIALUE** (Y-tunnus 3221356-1),
 ("**Vuokralainen**")
yhteyshenkilönään tähän Vuokrasopimukseen liittyen:

[täydennetään yhteyshenkilö, tämän puhelinnumero ja sähköposti].

Vuokranantaja ja Vuokralainen yhdessä "**Osapuolet**" ja kumpikin erikseen "**Osapuoli**".

TAUSTA JA TARKOITUS

- (A) Vuokranantaja hallitsee omistamaansa kiinteistöä 92-18-107-3 ("**Kiinteistö**") ja omistaa Kiinteistöllä sijaitsevan paloaseman, jonka osoite on Martinkyläntie 3, 01670 Vantaa.
- (B) Osapuolten tarkoituksena on sopia tämän Vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin siitä, että Vuokranantaja vuokraa Vantaankosken paloaseman Vuokralaiselle.

1 VUOKRAUS

- 1.1 Vuokranantaja vuokraa Vuokralaiselle Vuokrakohteen (määritelty jäljempänä) ja Vuokralainen vuokraa Vuokranantajalta Vuokrakohteen tämän Vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin.

2 VUOKRAKOHDE JA KÄYTTÖTARKOITUS

- 2.1 Vuokrakohteeseen kuuluu Kiinteistöllä sijaitseva rakennuskokonaisuus (jolla viitataan kaikkiin Kiinteistöllä sijaitseviin rakennusosiin ja rakennelmiin) kaikkine tiloineen ("**Rakennus**") sekä sen yhteydessä Vuokralaisen käytettäväksi luovutettava koko Kiinteistön maa-alue (yhdessä "**Vuokrakohde**"). Vuokrakohdetta koskevat pohjapiirrokset ovat tämän Vuokrasopimuksen **liitteenä 1**.

Vuokrakohde vuokrataan paloasemaksi ja siihen liittyvään käyttöön (jäljempänä "**Käyttötarkoitus**"). Vuokralainen sitoutuu harjoittamaan Vuokrakohteessa ainoastaan Käyttötarkoituksen mukaista toimintaa. Käyttötarkoituksen muuttaminen edellyttää

Vuokranantajan etukäteistä kirjallista lupaa (ja mahdollisesti myös esimerkiksi asemakaavamuutosta ja/tai uutta rakennuslupaa).

2.2 Vuokrakohde vuokrataan ja Vuokralainen hyväksyy Vuokrakohteen sellaisena kuin se on, huomioiden kuitenkin myös mitä tässä Vuokrasopimuksessa on muutoin sovittu esimerkiksi koskien Vuokrakohteen kuntoa ja ylläpitoa. Vuokralainen on toiminut kohteessa pitkään ja tuntee Vuokrakohteen hyvin. Osapuolet toteavat Vuokrakohteen kunnan vastaavan Vuokrasopimuksessa sovittua, eikä Vuokralaisella ole kiinteistön kuntoon liittyen vaateita tai tiedossa olevia käyttöä rajaavia tekijöitä vuokrakauden alkaessa.

2.3 Jos vuokrakohde ei vuokrasuhteen kestäessä ole kohdassa 2.3 sovitussa kunnossa ja se johtuu PTS-suunnitelmassa (**liite 3**) sovitun peruskorjauksen laiminlyönnistä tai piilevästä virheestä, jonka korjaaminen edellyttää peruskorjausta, ja puutteellisuudella on olennainen merkitys, eikä vuokranantaja kehotuksen saatuaan kohtuullisessa ajassa huolehdi puutteellisuuden poistamisesta, on vuokralaisella oikeus vahingonkorvaukseen.

3 VUOKRA-AIKA

3.1 Tämän Vuokrasopimuksen vuokra-aika alkaa määräaikaisella kaudella, joka alkaa 1.1.2026 ja päättyy 31.12.2045 ("**Vuokrakausi**"), jonka jälkeen vuokra-aika jatkuu toistaiseksi 12 kuukauden molemminpuolisella irtisanomisajalla. Selvyyden vuoksi, Vuokrakausi voidaan irtisanoa päättymään aikaisintaan edellä mainitun määräaikaisen kauden lopuksi, edellyttäen että irtisanomisilmoitus tästä on tehty vähintään 12 kuukautta ennen sen päättymistä. Siltä osin kuin vuokra-aika jatkuu edellä sovitun alkuperäisen määräaikaisen Vuokrakauden jälkeen, tämän Vuokrasopimuksen viittaukset Vuokrakauteen käsittävät myös alkuperäisen määräaikaisen vuokrakauden jälkeisen vuokra-ajan.

3.2 Vuokralaisen hallintaoikeus Vuokrakohteeseen, vuokranmaksuvelvollisuus sekä ylläpitoon liittyvät veloitteet alkavat Vuokrakauden alkamispäivänä.

Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että Vuokrakohde on ollut Vuokralaisen käytössä jo 1.1.2023 lähtien siirtymälainsäädännön nojalla.

3.3 Vuokrasopimuksen irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu.

4 VUOKRA

Vuokra ("Vuokra") muodostuu pääomavuokrasta ("Pääomavuokra"). Lisäksi vuokralaiselta veloitetään väliaikainen "Lisävastike"

4.1 Pääomavuokra

4.1.1 Pääomavuokra on Vuokrakauden alkaessa [●] euroa per kuukausi, ja sen määrään lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero, jolloin pääomavuokra on arvonlisäveroineen Vuokrakauden alkaessa [●] euroa.

4.1.2 Pääomavuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (1951:10=100) täysimääräisesti siten, että perusindeksinä käytetään [●]¹ ja tarkistusindeksinä tarkastushetkeä edeltävän syyskuun indeksilukua. Tarkistusindeksin pisteluvun ollessa pienempi kuin viimeisin käytetty tarkistusindeksin pisteluku, ei vuokraa kuitenkaan alenneta. Tarkistettu pääomavuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan kohdassa 4.1.1 mainitulla arvonlisäverottomalla pääomavuokralla (tarkistettu pääomavuokra = kohdassa 4.1.1 mainittu arvonlisäveroton pääomavuokra * (tarkastushetken viimeisin julkaistu indeksiluku / perusindeksi)). Tarkistus suoritetaan vuosittain lokakuussa viipymättä sen jälkeen, kun syyskuun indeksiluku on julkaistu ja Vuokranantaja ilmoittaa tarkistetun vuokran Vuokralaiselle lokakuun aikana. Tarkistettua pääomavuokraa laskutetaan 1. tammikuuta lähtien. Mikäli elinkustannusindeksin laskeminen lopetetaan, sovelletaan vuokran määrän tarkistukseen elinkustannusindeksiä lähinnä olevaa vastaavaa indeksiä. Mikäli indeksiehdon käyttö kielletään lainmuutoksella, Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan uudesta vuokrantarkistusperusteesta.

4.2 Muut vuokranmaksua koskevat ehdot

4.2.1 Vuokra maksetaan viimeistään kunkin kuukauden 5. päivänä Vuokranantajan toimittaman laskun tai muiden maksuohjeiden mukaisesti.

4.2.2 Vuokran määrää ei ole määritetty pelkästään pinta-alan perusteella ja Osapuolet toteavat, että vuokran määrää ei muuteta, mikäli Vuokrakohteen pinta-ala myöhemmin tarkistusmittauksella (tai vastaavasti muutoin) osoittautuisi pienemmäksi tai suuremmaksi, kuin mitä Osapuolet allekirjoitushetkellä olettivat.

4.2.3 Vuokrakohteen vuokraustoiminnasta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi ja vuokraan lisätään aina kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön mukainen arvonlisävero. Mikäli Vuokrakohteen käyttö tai Vuokralaisen toiminta muuttuisi siten, ettei se oikeuteta enää arvonlisäveron täysimääräiseen vähennykseen tai palautukseen, on Vuokralainen velvollinen ilmoittamaan tästä Vuokranantajalle kirjallisesti hyvissä ajoin ennen muutoksen täytäntöönpanoa, jotta mahdolliset vaikutukset vuokraan voidaan selvittää etukäteen, ja lisäksi korvaamaan Vuokranantajalle (ja/tai tämän mahdollisesti omistamalle keskinäiselle kiinteistöosakeyhtiölle) arvonlisäverottomasta käytöstä aiheutuvat vahingot (jollaisiksi katsotaan Verohallinnolle palautettavaksi tulevan veron ja muiden vuokranantajalle aiheutuvien vastaavien lisäkustannusten määrä ja kiinteistönomistajalle vuokrauskohteesta aiheutuvien menojen vähennys- tai palautuskelvottoman arvonlisäveron määrä).

4.2.4 Vuokralainen ei ole velvollinen toimittamaan vuokravakuutta.

5 MAANVUOKRAN KORVAAVA VÄLIAIKAINEN LISÄVASTIKE

Niin kauan, kun vuokrasopimuksessa tarkoitettu Vuokranantaja on Vantaan kaupunki, Vuokranantaja ei laskuta vuokralaiselta maanvuokraa. Vuokrakauden alettua niin kauan, kun vuokrasopimuksessa tarkoitettu Vuokranantaja on Vantaan kaupunki, laskuttaa Vuokranantaja Vuokralaiselta lisävastiketta, jonka suuruus vastaa maanvuokraa.

¹ Täydennetään allekirjoitushetkellä viimeisin julkaistu indeksiluku, esim. "2311 (Syyskuu 2023)".

Selvyyden vuoksi todetaan, että lisävastiketta ei laskuteta enää sen jälkeen, kun Vantaan kaupunki on myynyt rakennuksen/kset ja maanvuokrasopimus rakennuksen/sten uuden omistajan kanssa on alkanut.

Lisävastike on vuokrasopimuksen alkaessa 2 343,75 euroa per kuukausi.

Lisävastike sidotaan elinkustannusindeksiin (1951/10=100) siten, että perusindeksinä on sopimuksen allekirjoituskuukauden indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä edellisen kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Tarkistettua vuokramaksua maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien. Jos edellisen vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi kuin perusindeksi, korotetaan perusvuokramaksua vastaavasti. Mikäli indeksiluku on pienempi, vuokraa ei alenneta.

6 VAKUUTUKSET

- 6.1 Vuokralainen vastaa kustannuksellaan oman toimintansa vakuuttamisesta sekä Vuokrakohteessa olevan omaisuutensa ja hallussaan olevan kolmannen osapuolen omaisuuden vakuuttamisesta.
- 6.2 Vuokranantaja vastaa Kiinteistön ja Rakennuksen vakuuttamisesta täysarvovakuutuksella. Vakuutuksen kustannukset edelleen laskutetaan Vuokralaiselta toteuman mukaisesti. Kiinteistön ja Rakennuksen täysarvovakuutuksen omavastuuosuus määritetään siten, että ns. pienet vahingot jäävät omavastuurajan alle. Esimerkkejä pienistä vahingoista ovat mm. yksittäisten ikkunoiden rikkoutumiset tai pienimuotoinen ilkivalta. Tarkka vakuutukseen otettava omavastuuosuus tarkentuu Vuokranantajan ja vakuutusyhtiön neuvotteluissa.”
- 6.3 Osapuolet sitoutuvat ilmoittamaan toisilleen viipymättä sellaisista tietoonsa tulleista vahingoista, jotka voisivat objektiivisesti arvioiden oikeuttaa toisen Osapuolen korvaukseen vakuutuksestaan (ellei ole ilmeistä, että toinen Osapuoli on jo tietoinen asiasta).
- 6.4 Mikäli Vuokranantaja (tai sen omistama keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö) saa vakuutuksesta korvauksen koskien Vuokrakohtetta koskevaa vahinkoa, sitoutuu Vuokranantaja:
- (a) siirtämään korvauksen Vuokralaiselle, mikäli Vuokralainen vastaa Vuokrasopimuksen nojalla vahinkoon liittyvien korjaustöiden toteuttamisesta kustannuksellaan; tai
 - (b) käyttämään korvauksen (tai huolehtimaan siitä, että keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö käyttää korvauksen) viipymättä tapahtuneen vahingon korjaamiseen (tai muuhun vastaavaan toimenpiteeseen, kuten esimerkiksi kohteen uudelleenrakentamiseen), elleivät Osapuolet asiaan liittyen toisin sovi. Osapuolet sitoutuvat tarvittaessa hyvässä yhteisymmärryksessä neuvottelemaan tarkemmin tehtävien korjausten (tai muiden vastaavien toimenpiteiden) toteuttamistavoista, niiden käytännön järjestelyistä tai vahinkotapahtuman muista vaikutuksista tämän Vuokrasopimuksen kannalta.

7 TOIMINTA- JA JAKELUHÄIRIÖT

- 7.1 Tilapäiset häiriöt, vuodot ja tukokset sekä kiinteistön hoidon, ylläpidon ja kunnossapidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoitukset vesi-, viemäri-, lämpö-, sähkö- ja tietoliikennelaitteissa ja niiden käyttämisessä tai muut näihin verrattavat tilanteet ("**Toimintahäiriöt**") eivät oikeuta Vuokralaista Vuokran alennukseen tai muuhun korvaukseen Vuokranantajalta, paitsi milloin Vuokranantaja on tahallaan tai huolimattomasti toimien aiheuttanut Toimintahäiriön. Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan Vuokralaisen omaisuudelle tai toiminnalle tai Vuokralaisen hallussa olevalle kolmannen henkilön omaisuudelle Toimintahäiriöistä aiheutuneita vahinkoja, paitsi milloin Vuokranantaja on tahallaan tai huolimattomasti toimien aiheuttanut Toimintahäiriön.
- 7.2 Jos muusta syystä kuin Vuokralaisen toiminnasta aiheutuva Toimintahäiriö ei ole tilapäinen, on Vuokralaisella oikeus saada alennusta vuokraan siltä osin ja niiltä päiviltä kuin Toimintahäiriö estää Vuokrakohteen tai sen osan Käyttötarkoituksen mukaisen käytön tai aiheuttaisi käytölle olennaista häiriötä tai haittaa, huomioiden myös Vuokralaisen kohtuullisuudet mahdollisuudet käyttää muuta osaa Vuokrakohteesta ilman olennaista häiriötä tai haittaa. Näin ollen esimerkiksi:
- (a) jos Vuokralainen pystyy Toimintahäiriöstä huolimatta kohtuudella ja asianmukaisesti käyttämään 50 % Vuokrakohteesta ilman estettä tai olennaista häiriötä tai haittaa, maksaa Vuokralainen korjaustoimenpiteen ajalta 50 % vuokraa;
 - (b) esteen, haitan tai häiriön katsotaan kohdistuvan Vuokrakohteeseen myös siltä osin, kun jokin tila ei ole objektiivisesti arvioiden tarpeellinen tai tarkoituksenmukainen käytettäväksi sen johdosta, että jonkin toisen tilan käyttö on edellä viitatuksi estynyt (Vuokralainen olisi oikeutettu vuokranalennukseen esimerkiksi myös aulatilojen osalta, mikäli Toimintahäiriö haittaa olennaisesti aulatiloihin liittyvien tilojen käyttöä, vaikka aulatilat itsessään olisivatkin käytettävissä, tai vastaavasti olisi oikeutettu vuokranalennukseen autopaikkojen osalta, mikäli Toimintahäiriö haittaavat olennaisesti muun Vuokrakohteen käyttöä siten, ettei tällaisten autopaikkojen hyödyntämiselle ole tästä syystä objektiivisesti arvioiden tarvetta).

Edellä mainittujen ehtojen ja periaatteiden mukaiseen oikeuteen vuokranalennukseen viitataan jäljempänä tässä sopimuksessa "**Suhteellisena Vuokranalennuksena**".

8 YLLÄPITO- JA KÄYTTÖKUSTANNUKSET, PERUSKORJAUKSET JA PERUSPARANNUKSET

8.1 Vastuunjakotaulukko ja ylläpidon pääsäännöt

- 8.1.1 Osapuolten tarkoituksena on, että Vuokralainen vastaa kustannuksellaan Kiinteistön (ja Rakennuksen) normaalista ylläpidosta ja sähkön, veden ja lämmön kulutuksestaan ja tämä on huomioitu vuokraa määriteltäessä. Vuokranantaja edelleen laskuttaa kiinteistövakuutuksen, kiinteistöveron sekä maanvuokran. Vuokranantaja vastaa kuitenkin itse peruskorjausten kustannuksista (joista on sovittu tarkemmin kohdassa 8.3). **Liitteenä 2** on vastuunjakotaulukko koskien ylläpito-, käyttökustannus- ja korjausvastuita, jossa Osapuolet ovat sopineet tarkemmin kustannus- ja järjestämisvastuiden jakamisesta. Mikäli taulukon ja tämän Vuokrasopimusten määräysten välillä olisi kuitenkin

ristiriitaa, sovelletaan selvyuden vuoksi ensisijaisesti tätä Vuokrasopimusta (ja erityisesti sen tätä kohtaa 8.1 kaikkine alakohtineen).

8.1.2 Mikäli Osapuolet havaitsisivat, että vastuunjakotaulukosta puuttuu jokin järjestelmä tai palvelu, joka Vuokrakohteessa on ja jota hyödynnetään tosiasiallisesti kohteen ylläpidossa, katsotaan tällaisen järjestelmän tai palvelun ylläpidon kuuluvan Vuokralaisen vastuulle (pois lukien järjestelmän tai palvelun peruskorjaukset, jotka ovat Vuokranantajan vastuulla), elleivät Osapuolet toisin sovi.

8.1.3 Mikäli Vuokrakauden aikana Vuokrakohteeseen tulisi uusia ylläpidettäviä järjestelmiä tai ylläpitoon liittyviä tehtäviä Vuokralaisesta johtuvasta syystä (esimerkiksi Vuokralaisen muutostyön myötä), vastaa sellaisten osalta ylläpitoon liittyvistä toimenpiteistä kustannuksellaan Vuokralainen (myös mahdollisten niihin suoraan kohdistuvien peruskorjausten osalta, riippumatta siitä mitä kohdassa 8.3 on peruskorjauksista muutoin sovittu), elleivät Osapuolet toisin sovi.

8.1.4 Osapuolet sitoutuvat tarvittaessa päivittämään vastuunjakotaulukkoa, mikäli ne toteavat sille tarvetta tässä kohdassa 8.2 (alakohtineen) mainittujen asioiden perusteella.

8.2 Ylläpidon käytännöt

8.2.1 Osapuolet sitoutuvat huolehtimaan ylläpidosta tavanomaisen hyvän kiinteistönhoitotavan mukaisesti (siltä osin kuin ylläpito on kyseisen Osapuolen vastuulla) ja sitoutuvat myötävaikuttamaan kohtuudella käytössään olevin keinoin siihen, että myös toinen Osapuoli saa vastuullaan olevat toimenpiteet asianmukaisesti järjestettyä ja toteutettua.

8.2.2 Osapuolet ovat velvollisia ilmoittamaan toisilleen ilman aiheetonta viivästystä sellaisista vioista, puutteista, korjaustarpeista tai muista toimenpidetarpeista, jotka ovat tämän Vuokrasopimuksen mukaisesti toisen Osapuolen vastuulla (ellei ole ilmeistä, että toinen Osapuoli on näistä muutoinkin tietoinen). Riippumatta siitä, mitä esimerkiksi vastuunjakotaulukossa on sovittu, kummallakin Osapuolella on kaikissa tilanteissa oikeus ja velvollisuus ryhtyä kohtuullisiin toimenpiteisiin Vuokrakohtetta koskevan välittömän vahingon estämiseksi tai rajoittamiseksi.

Mikäli Vuokrakohteessa ilmenisi sisäilmaongelmia (tai epäilyksiä niistä), Osapuolet sitoutuvat noudattamaan asiaan liittyen Terveet tilat -toimintamallia (Valtioneuvoston johdossa laadittu toimenpideohjelma), ottaen kuitenkin huomioon, että kohteen hoito- ja ylläpitovastuu on vuokralaisella ja että vuokranantajalla on vastuu peruskorjauksista.

8.2.3 Vuokralainen on oikeutettu ja velvollinen osallistumaan Rakennukseen liittyviin viranomaistarkastuksiin, mahdollisiin rakennustöihin liittyviin tarkastuksiin ja myös muihin vastaaviin tarkastuksiin, elleivät Osapuolet toisin sovi. Osapuolet tiedottavat toisiaan tällaisista tarkastuksista hyvissä ajoin etukäteen tultuaan niistä tietoisiksi (ellei ole ilmeistä, että toinen Osapuoli on myös tietoinen tarkastuksesta ja sen ajankohdasta).

8.2.4 Tarvittavien ylläpitotoimien läpikäymiseksi Osapuolet järjestävät Vuokrakohteessa (paikan päällä) vähintään kerran vuodessa katselmuksen, jonka yhteydessä pyritään hyvässä yhteisymmärryksessä sopimaan ainakin merkittävien ylläpitotoimien ja korjausten tarpeista, suoritustavoista ja -aikatauluista. Osapuolet sopivat näiden katselmusten järjestämisestä tarkemmin erikseen. Katselmuksessa käydään läpi myös

Vuokrakohdetta koskeva PTS-suunnitelma (jonka ylläpitovastuu on määritelty **liitteenä 2** olevan vastuunjakotaulukossa). [Osapuolet voivat sopia yhteisistä kokouksista tähän Vuokrasopimukseen liittyen myös useammin.]

- 8.2.5 Sikäli, kun asia on tämän Vuokrasopimuksen mukaisesti Vuokranantajan vastuulla tai Vuokranantajalla on asia muutoin tämän Vuokrasopimuksen nojalla oikeus suorittaa, Vuokranantajalla on oikeus suorittaa Vuokrakohteessa tavanomaisia ylläpito- ja korjaustöitä, jotka eivät aiheuta vähäistä suurempaa häiriötä tai haittaa Vuokrakohteen käytölle, ilmoitettuaan niistä Vuokralaiselle etukäteen vähintään kuukauden ennen töiden aloittamista. Mikäli Vuokranantajan ylläpito- tai korjaustöistä aiheutuu vähäistä suurempaa häiriötä tai haittaa, on tällaisten töiden toteuttamisajankohdasta sovittava Osapuolten välillä vähintään kolme kuukautta etukäteen. Vuokranantajan Vuokrakauden aikana suorittamat ylläpito- ja korjaustoimenpiteet ja Peruskorjaukset suoritetaan siten, että Vuokralaisen toiminnalle Vuokrakohteessa aiheutuva häiriö ja haitta pyritään kohtuudella käytössä olevin keinoin minimoimaan. Käyttötarkoituksen mukaisen toiminnan estävien tai sitä olennaisesti haittaavien tai häiritsevien töiden ajalta Vuokralainen on oikeutettu Suhteelliseen Vuokranalennukseen vastaavasti, kuin mitä kohdassa 7.2 on sen osalta sovittu.
- 8.2.6 Vuokranantajalla on aina oikeus suorittaa välittömästi kiireelliset korjaustyöt (tai muut vastaavat työt), joita ei vahinkoa aiheuttamatta voi siirtää. Vuokranantaja sitoutuu kuitenkin tällaisiin töihin liittyen toimimaan kohtuullisesti ja kohtuudella minimoimaan Vuokralaiselle ja sen toiminnalle aiheutuvat häiriöt ja haitat.
- 8.2.7 Mikäli Osapuoli katsoo, että toinen Osapuoli ei ole noudattanut ylläpitoon tai korjauksiin liittyviä velvoitteitaan, on se velvollinen ilmoittamaan tästä kirjallisesti asian laiminlyöneelle Osapuolelle, yksilöiden havaitsemansa puutteet tai virheet ja varaamaan laiminlyöneelle Osapuolelle kohtuullisen ajan virheen korjaamiseen. Mikäli velvoitteensa laiminlyönyt Osapuoli ei tämän kohtuullisen ajankaan kuluessa ryhdy tarvittaviin toimenpiteisiin laiminlyöntinsä korjaamiseksi viipymättä, on toinen Osapuoli oikeutettu huolehtimaan tällaisista velvoitteista ne laiminlyöneen Osapuolen kustannuksella. Osapuolet sitoutuvat kuitenkin tällaisissa tilanteissa toimimaan kohtuullisesti, ilmoittamaan toiselle Osapuolelle etukäteen toimenpiteistään toisen Osapuolen laiminlyöntien korjaamiseksi (mikäli se on kohtuudella mahdollista) ja ottamaan niistä huolehtiessaan huomioon myös toisen Osapuolen kohtuulliset intressit.
- 8.2.8 Mikäli Vuokranantajalle (ja/tai sen omistamalle keskinäiselle kiinteistöosaakeyhtiölle) aiheutuu tämän Vuokrasopimuksen perusteella Vuokralaisen vastattavaksi kuuluvia kustannuksia, Vuokranantajalla on oikeus periä tällaiset kustannukset Vuokralaiselta. Vastaavasti Vuokralaisella on oikeus periä sellaiset sille aiheutuneet kustannukset Vuokranantajalta, jotka tämän Vuokrasopimuksen perusteella kuuluisivat Vuokranantajan vastattavaksi. Osapuolet ovat velvollisia ilmoittamaan toisilleen tällaisista kustannuksista viipymättä tultuaan niistä tietoiseksi.

8.3 Peruskorjaukset ja perusparannukset

- 8.3.1 Tässä Vuokrasopimuksessa "Peruskorjauksella" tarkoitetaan suhteellisen suurena erillisenä hankkeena toteutettavaa toimenpidettä, jossa esimerkiksi korjataan tai uusitaan rakennuksen osia, taloteknisiä järjestelmiä tai laitteita, kun edellä mainittu on saavuttanut

elinkaarensa lopun tai sitä ei ole muutoin objektiivisesti arvioiden tarkoituksenmukaista enää ylläpitovelvoitteen puitteissa korjata. Elinkaarella tarkoitetaan rakennusosalle, järjestelmälle tai laitteelle tyypillistä käyttöikä, kun vallitsevat olosuhteet otetaan huomioon. Peruskorjauksia olisivat esimerkiksi (lista ei tyhjentävä) ikkunarivistöjen uusiminen, lämmönsiirrinten uusiminen, vesikatteen uusiminen, iv-kojeen uusiminen, vesijohdon runkolinjan tai koko järjestelmän uusiminen, piha-asfaltin uusiminen, julkisivusaumausten uusiminen, sekä kuntotutkimusten ja -arvioiden tekeminen. Selvyyden vuoksi todetaan, että vuosikorjauksia ei kuitenkaan katsota Peruskorjauksiksi. Vuokrakohteen Peruskorjausten järjestämisestä ja kustannuksista vastaa Vuokranantaja. Peruskorjauksia tulee suorittaa siten, että Vuokrakohte säilyy käyttökelpoisena ja asianmukaisessa kunnossa, ja ne toteutetaan pääsääntöisesti kohteelle laadittua PTS-suunnitelmaa noudattaen. Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan mahdollisten Vuokrakaudelle ajoittuvien Peruskorjausten toteuttamisesta siten, että molempien Osapuolten kohtuulliset intressit asiaan liittyen otetaan huomioon. Toimintaa haittaavat vastuullaan olevat viat Vuokranantaja korjaa pääsääntöisesti ilman aiheutonta viivästystä. Mikäli jonkin rakenne, järjestelmä tai laite, joka on kuntoarvion tai kuntotutkimuksen perusteella elinkaarensa päässä tai muuten peruskorjausta edellyttävässä kunnossa lakkaa toimimasta kokonaan tai osittain, tulkitaan tarvittavat korjaukset peruskorjaukseksi sen osalta missä laajuudessa rakenne, järjestelmä tai laite on vioittunut. Tällainen tilanne voi olla esimerkiksi viemärijärjestelmän korroosiosta aiheutunut paikallinen vuoto.

8.3.2 Tämän sopimuksen **liitteenä 3** on Vuokrakohteen tämänhetkinen PTS-suunnitelma, jonka Osapuolet ovat käyneet läpi ja hyväksyvät noudatettavaksi. Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että PTS-suunnitelma ei määritä tyhjentävästi Vuokrakohtetta koskevia korjaustarpeita Vuokrakaudella ja Osapuolten voi olla tarpeen tässä sopimuksessa sovittujen velvoitteidensa asianmukaiseksi täyttämiseksi myös tehdä PTS-suunnitelmaan tällä hetkellä merkittämättömiä toimenpiteitä tai muutoin poiketa siinä ilmoitetusta. Vuokranantaja ei saa kuitenkaan jättää tekemättä PTS-suunnitelmaan nyt merkittviä toimenpiteitä ilman perusteltua syytä. Mikäli vuokranantaja rikkoo tämän sopimuksen PTS-suunnitelman toteuttamiseen liittyviä ehtoja ja velvoitteita, ja jos Vuokralainen osoittaa nämä rikkomukset kirjallisesti Vuokranantajan tietoon, eikä Vuokranantaja kohtuullisessa ajassa ryhdy toimenpiteisiin, Vuokranantaja on velvollinen maksamaan Vuokralaiselle paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa enintään 50 000 euroa. Vuokralainen voi alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä, mikäli Vuokranantaja korjaa reklamaation saatuaan toimintaansa.

8.3.3 Elleivät Osapuolet myöhemmin toisin sovi, Vuokrakauden kymmenentenä vuotena Osapuolet teettävät Osapuolten yhdessä tällöin valitsemalla ulkopuolisella asiantuntijalla Vuokrakohteesta kuntoarvion, jonka kustannukset Osapuolet jakavat puoliksi. Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan tällaisessa kuntoarviossa suositeltujen jatkotutkimusten tekemisestä ja kuntoarviossa suositeltujen korjaus- tai muiden toimenpiteiden sisällyttämisestä PTS-suunnitelmaan lähtökohtaisesti siten, että asiassa noudatetaan kuntoarviossa annettuja suosituksia ja toimenpiteitä tehdään siten, kuin on objektiivisesti arvioiden perusteltua. Vuokralainen on halutessaan kustannuksellaan oikeutettu tekemään muitakin kuntoarvioita tai -tutkimuksia Vuokrakauden aikana, joita voidaan hyödyntää ylläpito- ja peruskorjaustarpeiden määrittelyssä. Kaikista

Vuokrakauden aikana tehdyistä kuntoarvioista tai -tutkimuksista saadut raportit (tai muut vastaavat asiakirjat) on toimitettava viipymättä tiedoksi myös toiselle Osapuolelle.

- 8.3.4 Vuokranantaja vastaa myös Vuokrakohteen Perusparannuksista, mikäli sellaisten suorittamisesta (ja siihen liittyvistä kustannusvastuista) sovitaan erikseen Osapuolten välillä. Tässä Vuokrasopimuksessa "**Perusparannuksella**" tarkoitetaan korjausrakentamista, jossa kohteen suhteellinen laatutaso nostetaan olennaisesti alkuperäistä paremmaksi. Perusparannushankkeessa voidaan esimerkiksi parantaa rakennuksen energiataloutta, liittää rakennus vesi- ja viemäriverkkoon tai varustaa se vaikkapa hissein tai uudella tietotekniikalla. Selvyyden vuoksi Osapuolet toteavat, että Perusparannusta koskeva hanke voi myös sisältää Peruskorjaukseksi katsottavia osuuksia tai toimenpiteitä, joista vastaa tällöin Vuokranantaja. Osapuolet sopivat Perusparannusten kustannusjaosta aina tapauskohtaisesti. Osapuolet toteavat erityisesti sitoutuvansa hyvässä yhteisymmärryksessä neuvottelemaan objektiivisesti arvioiden tarkoituksenmukaisien energiainvestointien toteuttamisesta, mikäli se on Vuokrakohteen luonteen, Vuokrakauden pituuden ja kustannusten ja hyödyn jakamisen kannalta perusteltua.
- 8.3.5 Vuokranantaja teettää vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti vuokrasopimuksen liitteenä olevan PTS-suunnitelman mukaisen kuntoarvion tai kuntotutkimuksen. Mikäli ko. kuntoarviossa, kuntotutkimuksessa tai muissa toteutetuissa lisäselvityksissä löydetään peruskorjaustarpeita tai peruskorjaus on muuten määritelty PTS-suunnitelman mukaan tehtäväksi, vuokranantaja käynnistää korjaustöiden hankesuunnittelun esim. RT-kortin 13-11120 mukaisesti. Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että PTS-suunnitelma toimii ohjeellisena korjaustarpeiden ajankohdan määrittäjänä, ja peruskorjausten tarkka ajankohta arvioidaan aina todellisen korjaustarpeen mukaisesti. Hankesuunnittelun yhteydessä vuokranantajan tulee antaa vuokralaiselle ehdotus hankkeen toteutuksen yleisaikataulusta ja korjaustöiden vaikutuksesta tilojen käyttöön. Vuokranantaja ja Vuokralainen sitoutuvat hyvässä hengessä keskustelemaan hankesuunnitelman vaikutuksista Vuokralaisen toimintaan ja peruskorjaushankkeet pyritään suunnittelemaan siten, että niistä koituu mahdollisimman vähän haittaa Vuokralaisen toiminnalle.
- 8.3.6 Vuokranantaja käynnistää hankesuunnitelman mukaiset peruskorjaustyöt vuokranantajan ja vuokralaisen yhdessä sopiman aikataulun mukaisesti. Vuokranantaja vastaa mm. peruskorjaustöiden suunnittelusta, ulkopuolisten suunnittelijoiden käytön kustannuksista sekä hankedokumentaation kustannuksista. Vuokranantaja toteuttaa peruskorjauksen hankesuunnitelman ja muiden tarvittavien suunnitelmien mukaisesti vuokralaisen käyttöön valmiiksi. Vuokranantaja sitoutuu noudattamaan peruskorjaushankkeissa rakennusmääräyksiä ja huolehtii peruskorjausten viranomaishyväksynnöistä (mm. lopputarkastus). Peruskorjaus voi koskea esimerkiksi vesi- ja viemärijärjestelmiä tai ilmanvaihtolaitteistoa.
- 8.3.7 Mikäli peruskorjattujen vuokratilojen luovutus viivästyy Vuokranantajasta johtuvasta syystä siitä luovutusajankohdasta, jonka vuokranantaja on kirjallisesti hankkeen aikataulusta sovittaessa ilmoittanut vuokralaiselle, on vuokranantaja velvollinen maksamaan sopimussakkona kahden viikon pääomavuokraa kultakin alkavalta viikolta siihen saakka, kunnes vuokratila on valmis käytettäväksi olennaisilta osin.

8.4 Vuokrakohteen viat ja puutteellisuudet ja niiden vaikutus vuokranmaksuun

- 8.4.1 Vuokrakohtetta kohdanneiden vahinkojen tai menetysten osalta Vuokralaisella on oikeus saada Vuokranantajalta korvaus Vuokralaiselle aiheutuneista vahingoista, jotka Vuokranantaja itse on tahallisesti tai huolimattomuudellaan aiheuttanut. Lisäksi, mikäli Vuokrakohteessa ilmenee sellaisia virheitä jotka olennaisilta osin estävät Vuokrakohteen käyttämisen Vuokrasopimuksen mukaisessa Käyttötarkoituksessa (eli jos jotain Rakennuksen osaa ei voida virheen johdosta olennaisilta osin käyttää sen suunniteltuun, Käyttötarkoituksen mukaiseen käyttötarkoitukseen tai virhe aiheuttaa olennaista haittaa tai vahinkoa tällaiselle käytölle) ja virheet eivät johdu Vuokralaisen velvoitteiden laiminlyömisestä, on Vuokralainen oikeutettu Suhteelliseen Vuokralennukseen (vastaavin periaattein kuin mitä kohdassa 7.2 on sovittu) niin kauan, kunnes kyseinen virhe on korjattu.
- 8.4.2 Vuokralaisella on oikeus pidättäytyä vuokran maksusta niiden päivien osalta, kun viranomaistahosta johtuvasta syystä Vuokrakohteen tai sen osan käyttö estyy käyttökiellon vuoksi, ja käyttökielto on seurausta Vuokranantajan vastuulle kuuluvien velvoitteiden laiminlyönnistä. Vuokran maksun pidätykseen sovelletaan kohdan 7.2 mukaisia periaatteita.
- 8.4.3 Mikäli edellä kohdassa 8.4.1 mainittuja esteitä Vuokrakohteen käytölle ilmenee, ne ovat objektiivisesti arvioiden olennaisia eikä Vuokranantaja huolehdi niiden esteiden poistamisesta kohtuullisessa ajassa (esteen laatu ja sen poistamiseksi kohtuudella vaadittava aika huomioiden), on Vuokralaisella myös oikeus purkaa Vuokrasopimus.

9 MUUTOSTYÖT, KYLTIT JA MAINOSLAITTEET

- 9.1 Vuokralaisella ei ole oikeutta tehdä Vuokrakohteessa vähäistä suurempia muutostöitä ilman Vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista suostumusta (jota Vuokranantaja ei saa ilman perusteltua ja painavaa syytä olla antamatta tai viivyttää). Rakennus- tai toimenpidelupaa edellyttävät muutostyöt katsotaan aina vähäistä suuremmiksi muutostöiksi. Selvyyden vuoksi todetaan, että muutostyöksi ei katsota laajojakaan Vuokralaisen toimintaan liittyviä irtaimen omaisuuden sijoittamisen tai käytön kannalta tarvittavia kiinnityksiä, johtoja tai kytkentöjä (tai muita vastaavia toimenpiteitä), joiden tekemiseen Vuokralainen on oikeutettu ilman Vuokranantajan erillistä suostumusta (Vuokralainen vastaa kuitenkin Vuokrakauden päättyessä myös tällaisten poistamisesta ja niistä aiheutuneiden mahdollisten jälkien ennallistamisesta, tavanomainen kuluminen pois lukien, elleivät Osapuolet joltain osin ole toisin sopineet).
- 9.2 Mikäli Vuokralainen toteuttaa kohteessa muutostöitä, on se velvollinen toimittamaan muutostöihin liittyvät piirustukset Vuokranantajalle viipymättä töiden valmistuttua.
- 9.3 Osapuolet sopivat lähtökohtaisesti kunkin muutostyön osalta kirjallisesti siitä, miten muutostyön suhteen menetellään Vuokrakauden päättyessä ja miten sen kustannukset jaetaan. Mikäli Osapuolet eivät muuta sovi, niin Vuokralainen on halutessaan oikeutettu ja Vuokranantajan niin vaatiessa velvollinen omalla kustannuksellaan Vuokrakauden

päätyessä poistamaan tehdyt muutostyöt, korjaamaan muutoksista ja poistamisesta aiheutuneet jäljet, eikä Vuokranantaja maksa Vuokralaiselle korvausta muutostöistä.

- 9.4 Jos Vuokralaisen toimintaan kohdistuvat lait ja/tai viranomaismääräykset muuttuvat ja edellyttävät muutoksia tai korjauksia Vuokrakohteessa tai mikäli muutos- tai korjaustarve muulla vastaavalla tavalla johtuu Vuokralaisen toiminnasta, Vuokralainen vastaa tällaisista muutoksista ja korjauksista ja ne katsotaan tähän Vuokrasopimukseen liittyen tämän kohdan 8 mukaisiksi Vuokralaisen aloitteesta tehtäviksi muutostöiksi ja niihin sovelletaan vastaavia ehtoja (elleivät Osapuolet erikseen toisin sovi).
- 9.5 Vuokralaisella on oikeus omalla kustannuksellaan kiinnittää kylttejä, nimikilpiä, mainoslaitteita tai teippauksia (tai muita vastaavia) Vuokrakohteeseen (sekä sisä- että ulkopuolelle) edellyttäen, että niiden kiinnittämisessä noudatetaan viranomaismääräyksiä. Vuokralainen on velvollinen poistamaan kaikki tämän kohdan mukaiset merkinnät ja korjaamaan niistä jäävät jäljet Vuokrakauden päättymiseen mennessä (elleivät Osapuolet erikseen toisin sovi).

10 **VUOKRAKOHTEEN TURVALLISUUS**

- 10.1 Vuokralainen on velvollinen käyttämään Vuokrakohdetta huolellisesti sekä noudattamaan työturvallisuudesta, ympäristöstä, terveydestä, turvallisuudesta ja siisteydestä ja muista vastaavista seikoista annettuja säädöksiä ja toimivaltaisen viranomaisen määräyksiä. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan, että Vuokrakohteessa noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa järjestyslakia sekä mitä muutoin järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty. Vuokralainen on vastuussa Vuokrakohteen turvallisesta käytöstä omalta sekä henkilökuntansa, asiakkaidensa ja vieraidensa osalta. Vuokranantaja on velvollinen huolehtimaan edellä mainituista vastaavasti siltä osin, kun se itse käyttää tai sen lukuun käytetään Vuokrakohdetta (esimerkiksi Vuokranantajan toteuttaessa vastuullaan olevia ylläpito- tai korjaustoimenpiteitä).
- 10.2 Rakennuksen uloskäytävät sekä pelastustiet, joilla tarkoitetaan hälytysajoneuvoille varattua ajotietä tai -yhteyttä lähelle rakennusta, on pidettävä esteettöminä. Helposti syttyvää materiaalia tai muuta tavaraa, joka lisää tulipalon vaaraa tai vaikeuttaa tulipalon sammuttamista, ei saa tarpeettomasti säilyttää Rakennuksessa tai sen välittömässä läheisyydessä. Uloskäytävillä sekä varastojen kulkureiteillä ei saa säilyttää tavaraa.
- 10.3 Pelastussuunnitelmaan ja -kalustoon liittyvästä vastuunjaosta on sovittu tarkemmin **liitteenä 2** olevassa vastuunjakotaulukossa.

11 **JÄTEHUOLTO; YMPÄRISTÖVASTUU; KESTÄVÄ KEHITYS**

- 11.1 Jätehuoltoon liittyvästä vastuunjaosta Osapuolten välillä on sovittu tarkemmin **liitteenä 2** olevassa vastuunjakotaulukossa.
- 11.2 Vuokralainen vastaa siitä, että Vuokralaisen Vuokrakohteessa harjoittama toiminta on siihen soveltuvien ympäristö-, jäte- ja kemikaalilakien sekä viranomaismääräysten mukaista, se ei aiheuta Vuokrakohteen tai sen ympäristön pilaantumista ja että Vuokralaisella on Vuokrakohteessa harjoitettuun toimintaansa tarvittavat viranomaisluvut voimassa, mikäli tällaisia lupia edellytetään. Vuokralainen vastaa vuokrakauden aikana

aiheuttamastaan ympäristön pilaantumisesta ja sen korjaamisen kustannuksista riippumatta siitä ilmeneekö vahinko vuokrakauden aikana vai sen jälkeen.

- 11.3 Osapuolet toteavat, että ne pyrkivät suosimaan ja edistämään Vuokratiohteeseen liittyen, sikäli kuin se on kohtuudella mahdollista, kestävän kehityksen ja kiertotalouden asianmukaisesti huomioivia toimintatapoja ja tarkastelemaan toimintaansa aktiivisesti asiaan liittyen. Mikäli Osapuolet huomaavat edellä mainitun kannalta Vuokrasopimukseen liittyviä kehittymismahdollisuuksia, ne sitoutuvat neuvottelemaan hyvässä yhteistyössä tarkemmin tällaisten ottamisesta käyttöön Vuokrasopimukseen liittyvässä toiminnassaan.

12 VUOKRAKOHTEEN KUNTO VUOKRAKAUDEN PÄÄTTYESSÄ; POISMUUTTO

- 12.1 Vuokrakauden päättyessä Vuokralainen luovuttaa Vuokratiohteen tyhjennettynä ja siivottuna Vuokranantajalle viimeistään Vuokrakauden viimeistä päivää seuraavana arkipäivänä. Muuton yhteydessä tehtävästä loppusiivouksesta vastaa kustannuksellaan Vuokralainen. Vuokralainen ei vastaa Vuokratiohteen käyttötarkoitus huomioiden tavanomaisesta kulumisesta, eikä ole velvollinen tekemään siihen liittyviä korjauksia.

- 12.2 Vuokratiohteessa pidetään Vuokrakauden päättymiseen liittyen ensimmäinen loppukatselmus Vuokranantajan ja Vuokralaisen välillä yhteisesti sovittuna aikana, lähtökohtaisesti viimeistään kuukausi ennen Vuokrakauden päättymistä. Vuokralaisen on korjattava katselmuksessa yhdessä todetut vastuullaan olevat puutteellisuudet omalla kustannuksellaan viipymättä ja ennen Vuokrakauden päättymistä (mikäli se on kohtuudella mahdollista). Mikäli Vuokralainen ei ole suorittanut vastuullaan olevia toimenpiteitä Vuokranantajan asettamassa kohtuullisessa määräajassa, on Vuokranantajalla (ja/tai sen omistamalla keskinäisellä kiinteistöosakeyhtiöllä) oikeus teettää tarpeelliset työt Vuokralaisen kustannuksella. Vuokratiohteessa pidetään toinen loppukatselmus Vuokranantajan ja Vuokralaisen välillä yhteisesti sovittuna aikana, lähtökohtaisesti kohdassa 12.1 sovittuna hallinnan luovutuksen päivänä, jossa tarkastetaan yhdessä Vuokratiohteen kunto ja tilojen siivous Vuokralaisen poismuuton jälkeen.

13 VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO, EDELLEENVUOKRAUS, ALIVUOKRAUS JA ETUOSTO-OIKEUS

13.1 Siirto, edelleenvuokraus ja alivuokraus Vuokralaisen toimesta

- 13.1.1 Vuokralainen ei saa ilman Vuokranantajan kirjallista suostumusta siirtää Vuokrasopimusta.

- 13.1.2 Vuokralaisella on oikeus ilman Vuokranantajan suostumusta ali- ja edelleenvuokrata vuokrauskohde kokonaan tai osittain vuokralaisen hyvinvointialueen konserniyhtiölle tai muulle hyvinvointialueen määräysvallassa olevalle oikeushenkilölle. Vuokralainen sitoutuu kuitenkin ilmoittamaan tällaisesta ali- tai edelleenvuokrauksesta Vuokranantajalle etukäteen. Vuokralaisen on pyydettävä Vuokranantajan etukäteinen kirjallinen suostumus ali- tai edelleenvuokratessaan Vuokratiohdetta muulle kuin yllä luetelluille tahoille. Vuokranantaja ei ilman perusteltua syytä saa olla antamatta tai viivyttää tällaista suostumusta. Ali- tai edelleenvuokraajalla ei ole oikeutta ilman Vuokranantajan kirjallista suostumusta tilojen ali- tai edelleenvuokraukseen. Edelleen- tai alivuokrauksesta huolimatta Vuokralainen vastaa edelleen tämän Vuokrasopimuksen mukaisista

velvollisuuksistaan Vuokranantajaa kohtaan, ellei Osapuolten välillä erikseen toisin sovita.

13.2 Vuokrasopimuksen siirto Vuokranantajan toimesta

13.2.1 Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan Vuokralaiselle Vuokraohteen omistusoikeuden siirtymisestä ja uuden Vuokranantajan yhteystiedoista viipymättä luovutusta koskevan sopimuksen tai muun siirtymiseen liittyvän oikeustoimen täytäntöönpanon (tai muun vastaavan voimaantulon) jälkeen.

13.2.2 Mikäli Vuokranantaja myisi tai luovuttaisi vain osan Vuokraohteesta, vastaa Vuokranantaja siitä, ettei tällainen osittainen siirto (tai sen jälkeinen tilanne, jossa useampi taho omistaa Vuokraohteen) aiheuta vahinkoa Vuokralaiselle tai muutoinkaan huononna Vuokralaisen asemaa siitä, mitä tässä Vuokrasopimuksessa on sovittu.

14 MUUT EHDOT

14.1 Sopimusrikkomukset

14.1.1 Mitään tässä Vuokrasopimuksessa mahdollisesti sovittuja vastuunrajoituksia ei sovelleta tilanteissa, joissa toinen Osapuoli rikkoo sopimusta tahallisesti tai törkeällä huolimattomuudella.

14.1.2 Riippumatta siitä, mitä tässä Vuokrasopimuksessa on muutoin sovittu, Vuokralaisella on oikeus purkaa Vuokrasopimus tilanteessa, jossa Vuokranantaja rikkoo Vuokrasopimusta olennaisesti eikä ole korjannut rikkomustaan kohtuullisessa ajassa Vuokralaisen asiaa koskevasta kirjallisesta ilmoituksesta, jossa rikkomus on kohtuudella yksilöity.

14.1.3 Riippumatta siitä, mitä tässä Vuokrasopimuksessa on muutoin sovittu, Vuokranantajalla on oikeus purkaa Vuokrasopimus tilanteessa, jossa Vuokralainen rikkoo Vuokrasopimusta olennaisesti eikä ole korjannut rikkomustaan kohtuullisessa ajassa Vuokranantajan asiaa koskevasta kirjallisesta ilmoituksesta, jossa rikkomus on kohtuudella yksilöity.

14.2 Henkilötietojen käsittely ja tietosuojaja

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

14.2.2 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 niillä on oikeus luovuttaa Vuokrasopimukseen nimetyn yhteyshenkilön henkilötiedot toiselle Osapuolelle. Osapuolet vastaavat myös siitä, että niillä on asianmukainen käsittelyperuste vastaanottamilleen henkilötiedoille. Osapuolet sitoutuvat käsittelemään vastaanottamiaan henkilötietoja ainoastaan tämän Vuokrasopimuksen mukaisten tehtävien kanssa yhteensopiviin tarkoituksiin ja käsittelyperusteiden mukaisesti.

Osapuolet vastaavat luovuttamiensa henkilötietojen oikeellisuudesta ja virheettömyydestä sekä rekisteröityjen asianmukaisesta informoisesta koskien henkilötietojen luovuttamista.

- 14.2.3 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 tietosuojalainsäädännön mukaisessa henkilötietojen käsittelysopimuksessa. Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan käsittelysopimukseen tarvittavista ehdoista siten, että käsittelysopimuksesta tulee markkinakäytäntöön nähden tavanomainen ja molempien Osapuolten kannalta kohtuullinen.

14.3 Talousrikollisuuden torjunta ja pakotteet

- 14.3.1 Osapuolet sitoutuvat aktiivisesti pyrkimään edistämään ja käyttöönottamaan talousrikollisuuden torjuntaan tähtäviä toimenpiteitä Vuokrakohteen käytön ja ylläpidon sekä muutos- ja korjaustoimenpiteiden yhteydessä omalta ja alihankkijoidensa osalta ja myötävaikuttamaan myös toisen Osapuolen toimintaan tähän liittyen. Osapuolet sitoutuvat tarvittaessa hyvässä yhteisymmärryksessä neuvottelemaan tarkemmin tähän liittyen tarvittavista toimenpiteistä.

- 14.3.2 Osapuolet vakuuttavat, että ne ovat noudattaneet, noudattavat tämän Vuokrasopimuksen allekirjoituspäivänä ja sitoutuvat edelleen noudattamaan kaikkia alla kohdassa **Virhe. Viitteen lähde ei löytynyt.** yksilöityjen pakoteviranomaisten asettamia kauppa-, talous tai rahoituspakotteita, kauppasaartoja tai vastaavia rajoittavia toimenpiteitä. Osapuolet vakuuttavat, etteivät ne tai kukaan niiden suorista tai epäsuorista tytär- tai osakkuusyhtiöstä sekä näiden tosiasiallisista edunsaajista, hallituksen jäsenistä tai muista johtohenkilöistä ole nyt tai Vuokrakauden aikana pakotteiden kohteena tai muutoin riko niihin sovellettavia pakotteita.

- 14.3.3 Mikäli Vuokrasopimuksen Osapuolen vakuutus pakotteiden noudattamisesta osoittautuu paikkansa pitämättömäksi tai virheelliseksi, on kyseisen Osapuolen ilmoitettava rikkomuksesta viipymättä toiselle osapuolelle tultuaan rikkomuksesta tietoiseksi. Rikkomuksen tehnyt Osapuoli on velvollinen oikaisemaan rikkomus viipymättä.

- 14.3.4 Pakoteviranomaisella tarkoitetaan tässä sopimuksessa seuraavia tahoja, niiden toimielimiä, laitoksia tai virastoja: (i) Yhdistyneiden kansakuntien turvallisuusneuvosto; (ii) Euroopan unioni; (iii) Yhdistynyt kuningaskunta; ja (iv) Yhdysvallat (Yhdysvaltain valtionvarainministeriön ulkomaisten varojen valvontatoimisto (OFAC) mukaan luettuna).

14.4 Ylivoimainen este

- 14.4.1 Vuokra-ajan alkaminen voi viivästyä tai vuokra-aika keskeytyä, mikäli viivästymisen tai keskeytymisen syynä on ylivoimainen este (*force majeure*). Ylivoimaisella esteellä tarkoitetaan vuokrasopimuksen solmimisen jälkeen sattunutta epätavallista ja vuokrasopimuksen täyttämisen estävää tapahtumaa, jota Osapuolten ei ole ollut kohtuudella 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 pakkohaltuunotto tai takavarikko julkiseen tarpeeseen, luonnonmullistus, tulipalo tai muu vaikutuksiltaan yhtä merkittävä ja epätavallinen ja Osapuolista riippumaton syy. Ylivoimainen este siirtää vaikutustaan vastaavasti sovittua Vuokrakauden alkamisaikaa (edellyttäen, ettei Vuokrakausi ole vielä esteen voimaantullessa alkanut) ja aina sen päättymisaikaa.

14.4.2 Vuokralaisella ei ole vuokranmaksuvelvoitetta siltä ajalta, kun Vuokrakohteen hyödyntäminen Vuokrasopimuksen mukaiseen käyttötarkoitukseen on keskeytynyt tai estynyt ylivoimaisen esteen takia. Kummallakaan Osapuolella ei ole oikeutta vaatia toiselta Osapuolelta vahingonkorvausta ylivoimaisen esteen tai sen aiheuttamien seurauksien takia.

14.4.3 Mikäli ylivoimainen este ei vaikuta lyhytaikaiselta, Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan hyvässä yhteistyössä sen vaikutuksesta Vuokrasopimuksen voimassaoloon ja/tai sen ehtoihin siten, että lopputulos on molempien Osapuolien kannalta kohtuullinen.

14.4.4 Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että ylivoimaisen esteen tilanteessa (esimerkiksi tulipalo), vuokralaisella ei ole vuokrasopimuksen purkuoikeutta, mikäli vuokranantaja sitoutuu ennallistamaan, tai muuten saattamaan kohteen vuokrasopimuksen mukaisessa kunnossa vuokralaisen käyttöön kohtuullisessa ajassa.

14.5 ARA-tuet

Vuokranantaja vakuuttaa, että mikäli vuokrakohde on saanut ARA:lta korkotukilainaa, täytetakauksen, investointiavustusta tai muuta tukea, Vuokranantaja on esittänyt ennen tämän Vuokrasopimuksen allekirjoittamista kirjallisesti selvitykset kaikista Vuokralaisen kannalta relevanteista ARA-ehdoista ja sikäli kuin nämä sisältävät velvoitteita Vuokralaiselle, on tällaisista velvoitteista sovittu erikseen Vuokrasopimuksessa tai sen liitteissä.

14.6 Yleinen vastuunrajoitus

Osapuolet eivät vastaa välillisistä vahingoista, ellei tässä Vuokrasopimuksessa ole nimenomaisesti toisin sovittu tai vahinkoa ole aiheutettu törkeällä huolimattomuudella tai tahallisesti.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokratulon menetys vuokralaisen sopimusrikkomuksen myötä on aina välitön vahinko.

14.7 Viivästyskorko

Viivästyskorko tämän Vuokrasopimuksen mukaisille vastuille määräytyy korkolain (633/1982, muutoksineen) 4.1 §:n mukaan.

14.8 Sanasto

Ellei tästä Vuokrasopimuksesta muuta ilmene, Vuokrasopimuksessa käytettyjä termejä tulkitaan RAKLI ry:n Kiinteistöliiketoiminnan sanaston (2. laitos, 2012) mukaisesti.

14.9 Yhteyshenkilöt ja ilmoitukset

Tämän Vuokrasopimuksen mukaiset ilmoitukset voidaan toimittaa (sen lisäksi mitä tiedoksiannoista on muutoin säädetty) sähköpostilla Vuokrasopimuksen alussa yksilöidylle Osapuolen yhteyshenkilölle. Osapuolet sitoutuvat ilmoittamaan viipymättä yhteyshenkilöitä koskevista muutoksistaan. Ellei aiempaa vastaanottohetkeä voida näyttää toteen, ilmoituksen tai muun tiedoksiannon katsotaan tapahtuneen samana päivänä, kun sähköposti on lähetetty Osapuolen yhteyshenkilölle, edellyttäen että kyseessä on ollut arkipäivä ja sähköposti on lähetetty ennen klo 16:15 (Suomen aikaa), tai muutoin tiedoksiannon katsotaan tapahtuneen lähettämistä seuraavana arkipäivänä (ellei lähettäjä ole saanut ilmoitusta sähköpostilähetyksen toimittamatta jättämisestä, teknisestä virheestä tai muusta vastaavasta syystä, josta on kohtuudella pääteltävistä, että sähköpostitoimitus ei ole lainkaan saavuttanut vastaanottajaa). Automaattiseen poissaoloviestin saadessaan Osapuolet sitoutuvat välittämään toimittamansa sähköpostin viipymättä myös poissaoloviestissä osoitettuun sähköpostiosoitteeseen.

14.10 Uudet verot ja hallinnolliset maksut

Jos lainsäädännöllä tai hallinnollisin toimenpitein kohdistetaan vuokraustoimintaan tai Kiinteistön tai Rakennuksen omistamiseen liittyvä uusi vero tai maksu, voi Vuokranantaja lisätä tästä aiheutuvat kustannukset Vuokralaiselta perittävään vuokran määrään. Selvyyden vuoksi, tällaista kustannusta koskien Vuokranantaja ei kuitenkaan ole oikeutettu indeksitarkastukseen, vaan kustannus peritään Vuokralaiselta ns. läpikulkueränä.

14.11 Koko sopimus

Tämä Vuokrasopimus sisältää Osapuolten välisen koko sopimuksen ja yhteisymmärryksen tämän Vuokrasopimuksen mukaisesta järjestelystä ja syrjäyttää ja korvaa kaikki aikaisemmat Osapuolten väliset sopimukset, neuvottelut ja yhteisymmärrykset Vuokrakohteen vuokraamiseen liittyen (mukaan lukien aiemmat vuokrasopimukset Vuokrakohteesta), sikäli kuin sellaisia on ollut.

14.12 Muutokset

Tätä Vuokrasopimusta voidaan muuttaa vain kirjallisesti, eikä Osapuoli voi vedota suullisesti tai hiljaisesti väitetyksi tapahtuneeseen muutokseen.

14.13 Erilliset ehdot

Mikäli jokin tämän Vuokrasopimuksen mukainen ehto todettaisiin pätemättömäksi tai täytäntöönpanokelvottomaksi, tämä ei vaikuta muiden ehtojen pätevyyteen tai täytäntöönpanokelvottomuuteen. Osapuolet sitoutuvat kuitenkin hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan tällaisen pätemättömäksi tai täytäntöönpanokelvottomaksi todetun sopimusehdon korvaamisesta sisällöltään mahdollisimman vastaavalla ehdolla. Osapuolten epäonnistuminen sopia tällaisesta korvaamisesta ei kuitenkaan vaikuta tämän Vuokrasopimuksen muiden ehtojen pätevyyteen tai täytäntöönpanokelvottomuuteen.

15 SOVELLETTAVA LAKI JA RIIDANRATKAISU

- 15.1 Tähän Vuokrasopimukseen sovelletaan Suomen lakia (pois lukien sen lainvalintasäännökset). Selvyyden vuoksi todetaan, että tähän Vuokrasopimukseen sovelletaan myös liikehuoneiston vuokrauksesta annettua lakia (482/1995, muutoksineen), jollei sanotun lain säännöksistä ole tässä Vuokrasopimuksessa poikettu.
- 15.2 Tästä Vuokrasopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan ensimmäisenä oikeusasteena Vuokrakohteen sijaintipaikan mukaisessa käräjäoikeudessa.

16 VOIMAANTULO

- 16.1 Tämä Vuokrasopimus tulee voimaan, kun molemmat Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.
- 16.2 Vuokralainen ja Vuokranantaja ovat kumpikin osaltaan varmistaneet, että sopimuksen allekirjoittavilla edustajilla on sopimuksen allekirjoittamiseen organisaationsa hallintosäännön tai muun vastaavan organisaatiossaan kulloinkin sovellettavan säännösten edellyttämät oikeudet sekä valtuudet ja/tai sopimuksen allekirjoittamisesta on tehty toimivaltaisen toimielimen lainvoimainen päätös, johon allekirjoittajan oikeudet ja valtuudet perustuvat.²

(Allekirjoitukset seuraavalla sivulla)

² Tekstiä voidaan käyttää, mikäli vuokrasopimusta koskevat sisäiset päätökset ovat tulleet lainvoimaisiksi tai sellaisia ei tarvita.

Tämä Vuokrasopimus voidaan allekirjoittaa myös sähköisesti, jolloin siitä ei tehdä erillisiä alkuperäiskappaleita.

Vantaalla, ##.6.2026

Vantaan kaupunki

Tiina Louhikoski
Toimitilapäällikkö

Vantaan ja Keravan hyvinvointialue

[nimi]
[titteli]

LIITTEET

- | | |
|----------------|---|
| Liite 1 | Vuokrakohteen pohjapiirros |
| Liite 2 | Vastuunjakotaulukko |
| Liite 3 | PTS-suunnitelma |
| Liite 4 | Luonnos maanomistajan ja rakennusten omistajan välille laadittavasta maanvuokrasopimuksesta |

VUOKRASOPIMUS

VANTAAN KAUPUNKI
vuokranantajana

sekä

VANTAAN JA KERAVAN HYVINVOINTIALUE
vuokralaisena

välillä

koskien Tammirinteen vastaanottokotia

[PVM]

SISÄLLYSLUETTELO

1	VUOKRAUS	3
2	VUOKRAKOHDE JA KÄYTTÖTARKOITUS	3
3	VUOKRA-AIKA	4
4	VUOKRA	4
	4.1 Pääomavuokra.....	4
	4.2 Muut vuokranmaksua koskevat ehdot.....	5
5	MAANVUOKRAN KORVAAVA VÄLIAIKAINEN LISÄVASTIKE	5
6	VAKUUTUKSET	6
7	TOIMINTA- JA JAKELUHÄIRIÖT	7
8	YLLÄPITO- JA KÄYTTÖKUSTANNUKSET, PERUSKORJAUKSET JA PERUSPARANNUKSET	7
	8.1 Vastuunjakotaulukko ja ylläpidon pääsäännöt	7
	8.2 Ylläpidon käytännöt	8
	8.3 Peruskorjaukset ja perusparannukset	10
	8.4 Vuokraoikeuden viat ja puutteellisuudet ja niiden vaikutus vuokranmaksuun	12
9	MUUTOSTYÖT, KYLTIT JA MAINOSLAITTEET	12
10	VUOKRAKOHTEN TURVALLISUUS	13
11	JÄTEHUOLTO; YMPÄRISTÖVASTUU; KESTÄVÄ KEHITYS	13
12	VUOKRAKOHTEN KUNTO VUOKRAKAUDEN PÄÄTTYESSÄ; POISMUUTTO	14
13	VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO, EDELLEENVUOKRAUS, ALIVUOKRAUS JA ETUUSTO-OIKEUS	14
	13.1 Siirto, edelleenvuokraus ja alivuokraus Vuokralaisen toimesta	14
	13.2 Vuokrasopimuksen siirto Vuokranantajan toimesta	15
14	MUUT EHDOT	15
15	SOVELLETTAVA LAKI JA RIIDANRATKAISU	19
16	VOIMAANTULO	19
	LIITTEET	20

TÄMÄ VUOKRASOPIMUS ("Vuokrasopimus") on allekirjoitettu [PVM] seuraavien osapuolten välillä:

- (1) **VANTAAN KAUPUNKI** (Y-tunnus 0124610–9), ("**Vuokranantaja**"),
yhteyshenkilönään tähän Vuokrasopimukseen liittyen:

Tiina Louhikoski

+358 40 719 9700

Tiina.louhikoski@vantaa.fi

ja

- (2) **VANTAAN JA KERAVAN HYVINVOINTIALUE** (Y-tunnus 3221356-1),
 ("**Vuokralainen**")
yhteyshenkilönään tähän Vuokrasopimukseen liittyen:

[täydennetään yhteyshenkilö, tämän puhelinnumero ja sähköposti].

Vuokranantaja ja Vuokralainen yhdessä "**Osapuolet**" ja kumpikin erikseen "**Osapuoli**".

TAUSTA JA TARKOITUS

- (A) Vuokranantaja hallitsee omistamaansa kiinteistöä 92-33-9-1 ("**Kiinteistö**") ja omistaa Kiinteistöllä sijaitsevan vastaanottokodin, jonka osoite on Tammirinteentie 2, 01760 Vantaa.
- (B) Osapuolten tarkoituksena on sopia tämän Vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin siitä, että Vuokranantaja vuokraa Vantaankosken paloaseman Vuokralaiselle.

1 VUOKRAUS

- 1.1 Vuokranantaja vuokraa Vuokralaiselle Vuokrakohteen (määritelty jäljempänä) ja Vuokralainen vuokraa Vuokranantajalta Vuokrakohteen tämän Vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin.

2 VUOKRAKOHDE JA KÄYTTÖTARKOITUS

- 2.1 Vuokrakohteeseen kuuluu Kiinteistöllä sijaitseva rakennuskokonaisuus (jolla viitataan kaikkiin Kiinteistöllä sijaitseviin rakennusosiin ja rakennelmiin) kaikkine tiloineen ("**Rakennus**") sekä sen yhteydessä Vuokralaisen käytettäväksi luovutettava Kiinteistöstä noin 7 277 m² suuruinen maa-alue, jonka ulottuvuus selviää liitteestä 4 (yhdessä "**Vuokrakohde**"). Vuokrakohdetta koskevat pohjapiirroukset ovat tämän Vuokrasopimuksen **liitteenä 1**.

Vuokrakohde vuokrataan vastaanottokodiksi ja siihen liittyvään käyttöön (jäljempänä "**Käyttötarkoitus**"). Vuokralainen sitoutuu harjoittamaan Vuokrakohteessa ainoastaan Käyttötarkoituksen mukaista toimintaa. Käyttötarkoituksen muuttaminen edellyttää

Vuokranantajan etukäteistä kirjallista lupaa (ja mahdollisesti myös esimerkiksi asemakaavamuutosta ja/tai uutta rakennuslupaa).

2.2 Vuokrakohde vuokrataan ja Vuokralainen hyväksyy Vuokrakohteen sellaisena kuin se on, huomioiden kuitenkin myös mitä tässä Vuokrasopimuksessa on muutoin sovittu esimerkiksi koskien Vuokrakohteen kuntoa ja ylläpitoa. Vuokralainen on toiminut kohteessa pitkään ja tuntee Vuokrakohteen hyvin. Osapuolet toteavat Vuokrakohteen kunnan vastaavan Vuokrasopimuksessa sovittua, eikä Vuokralaisella ole kiinteistön kuntoon liittyen vaateita tai tiedossa olevia käyttöä rajaavia tekijöitä vuokrakauden alkaessa.

2.3 Jos vuokrakohde ei vuokrasuhteen kestäessä ole kohdassa 2.3 sovitussa kunnossa ja se johtuu PTS-suunnitelmassa (**liite 3**) sovitun peruskorjauksen laiminlyönnistä tai piilevästä virheestä, jonka korjaaminen edellyttää peruskorjausta, ja puutteellisuudella on olennainen merkitys, eikä vuokranantaja kehotuksen saatuaan kohtuullisessa ajassa huolehdi puutteellisuuden poistamisesta, on vuokralaisella oikeus vahingonkorvaukseen.

3 VUOKRA-AIKA

3.1 Tämän Vuokrasopimuksen vuokra-aika alkaa määräaikaisella kaudella, joka alkaa 1.1.2026 ja päättyy 31.12.2045 ("**Vuokrakausi**"), jonka jälkeen vuokra-aika jatkuu toistaiseksi 12 kuukauden molemminpuolisella irtisanomisajalla. Selvyyden vuoksi, Vuokrakausi voidaan irtisanoa päättymään aikaisintaan edellä mainitun määräaikaisen kauden lopuksi, edellyttäen että irtisanomisilmoitus tästä on tehty vähintään 12 kuukautta ennen sen päättymistä. Siltä osin kuin vuokra-aika jatkuu edellä sovitun alkuperäisen määräaikaisen Vuokrakauden jälkeen, tämän Vuokrasopimuksen viittaukset Vuokrakauteen käsittävät myös alkuperäisen määräaikaisen vuokrakauden jälkeisen vuokra-ajan.

3.2 Vuokralaisen hallintaoikeus Vuokrakohteeseen, vuokranmaksuvelvollisuus sekä ylläpitoon liittyvät veloitteet alkavat Vuokrakauden alkamispäivänä.

Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että Vuokrakohde on ollut Vuokralaisen käytössä jo 1.1.2023 lähtien siirtymälainsäädännön nojalla.

3.3 Vuokrasopimuksen irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu.

4 VUOKRA

Vuokra ("Vuokra") muodostuu pääomavuokrasta ("Pääomavuokra"). Lisäksi vuokralaiselta veloitetaan väliaikainen "Lisävastike"

4.1 Pääomavuokra

4.1.1 Pääomavuokra on Vuokrakauden alkaessa [●] euroa per kuukausi, ja sen määrään lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero, jolloin pääomavuokra on arvonlisäveroineen Vuokrakauden alkaessa [●] euroa.

4.1.2 Pääomavuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (1951:10=100) täysimääräisesti siten, että perusindeksinä käytetään [●]¹ ja tarkistusindeksinä tarkastushetkeä edeltävän syyskuun indeksilukua. Tarkistusindeksin pisteluvun ollessa pienempi kuin viimeisin käytetty tarkistusindeksin pisteluku, ei vuokraa kuitenkaan alenneta. Tarkistettu pääomavuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan kohdassa 4.1.1 mainitulla arvonlisäverottomalla pääomavuokralla (tarkistettu pääomavuokra = kohdassa 4.1.1 mainittu arvonlisäveroton pääomavuokra * (tarkastushetken viimeisin julkaistu indeksiluku / perusindeksi)). Tarkistus suoritetaan vuosittain lokakuussa viipymättä sen jälkeen, kun syyskuun indeksiluku on julkaistu ja Vuokranantaja ilmoittaa tarkistetun vuokran Vuokralaiselle lokakuun aikana. Tarkistettua pääomavuokraa laskutetaan 1. tammikuuta lähtien. Mikäli elinkustannusindeksin laskeminen lopetetaan, sovelletaan vuokran määrän tarkistukseen elinkustannusindeksiä lähinnä olevaa vastaavaa indeksiä. Mikäli indeksiehdon käyttö kielletään lainmuutoksella, Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan uudesta vuokrantarkistusperusteesta.

4.2 Muut vuokranmaksua koskevat ehdot

4.2.1 Vuokra maksetaan viimeistään kunkin kuukauden 5. päivänä Vuokranantajan toimittaman laskun tai muiden maksuohjeiden mukaisesti.

4.2.2 Vuokran määrää ei ole määritetty pelkästään pinta-alan perusteella ja Osapuolet toteavat, että vuokran määrää ei muuteta, mikäli Vuokrakohteen pinta-ala myöhemmin tarkistusmittauksella (tai vastaavasti muutoin) osoittautuisi pienemmäksi tai suuremmaksi, kuin mitä Osapuolet allekirjoitushetkellä olettivat.

4.2.3 Vuokrakohteen vuokraustoiminnasta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi ja vuokraan lisätään aina kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön mukainen arvonlisävero. Mikäli Vuokrakohteen käyttö tai Vuokralaisen toiminta muuttuisi siten, ettei se oikeuteta enää arvonlisäveron täysimääräiseen vähennykseen tai palautukseen, on Vuokralainen velvollinen ilmoittamaan tästä Vuokranantajalle kirjallisesti hyvissä ajoin ennen muutoksen täytäntöönpanoa, jotta mahdolliset vaikutukset vuokraan voidaan selvittää etukäteen, ja lisäksi korvaamaan Vuokranantajalle (ja/tai tämän mahdollisesti omistamalle keskinäiselle kiinteistöosakeyhtiölle) arvonlisäverottomasta käytöstä aiheutuvat vahingot (jollaisiksi katsotaan Verohallinnolle palautettavaksi tulevan veron ja muiden vuokranantajalle aiheutuvien vastaavien lisäkustannusten määrä ja kiinteistönomistajalle vuokrauskohteesta aiheutuvien menojen vähennys- tai palautuskelvottoman arvonlisäveron määrä).

4.2.4 Vuokralainen ei ole velvollinen toimittamaan vuokravakuutta.

5 MAANVUOKRAN KORVAAVA VÄLIAIKAINEN LISÄVASTIKE

Niin kauan, kun vuokrasopimuksessa tarkoitettu Vuokranantaja on Vantaan kaupunki, Vuokranantaja ei laskuta vuokralaiselta maanvuokraa. Vuokrakauden alettua niin kauan, kun vuokrasopimuksessa tarkoitettu Vuokranantaja on Vantaan kaupunki, laskuttaa Vuokranantaja Vuokralaiselta lisävastiketta, jonka suuruus vastaa maanvuokraa.

¹ Täydennetään allekirjoitushetkellä viimeisin julkaistu indeksiluku, esim. "2311 (Syyskuu 2023)".

Selvyyden vuoksi todetaan, että lisävastiketta ei laskuteta enää sen jälkeen, kun Vantaan kaupunki on myynyt rakennuksen/kset ja maanvuokrasopimus rakennuksen/sten uuden omistajan kanssa on alkanut.

Lisävastike on vuokrasopimuksen alkaessa 2 165,67 euroa per kuukausi.

Lisävastike sidotaan elinkustannusindeksiin (1951/10=100) siten, että perusindeksinä on sopimuksen allekirjoituskuukauden indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä edellisen kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Tarkistettua vuokramaksua maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien. Jos edellisen vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi kuin perusindeksi, korotetaan perusvuokramaksua vastaavasti. Mikäli indeksiluku on pienempi, vuokraa ei alenneta.

6 VAKUUTUKSET

- 6.1 Vuokralainen vastaa kustannuksellaan oman toimintansa vakuuttamisesta sekä Vuokrakohteessa olevan omaisuutensa ja hallussaan olevan kolmannen osapuolen omaisuuden vakuuttamisesta.
- 6.2 Vuokranantaja vastaa Kiinteistön ja Rakennuksen vakuuttamisesta täysarvovakuutuksella. Vakuutuksen kustannukset edelleen laskutetaan Vuokralaiselta toteuman mukaisesti. Kiinteistön ja Rakennuksen täysarvovakuutuksen omavastuuosuus määritetään siten, että ns. pienet vahingot jäävät omavastuurajan alle. Esimerkkejä pienistä vahingoista ovat mm. yksittäisten ikkunoiden rikkoutumiset tai pienimuotoinen ilkivalta. Tarkka vakuutukseen otettava omavastuuosuus tarkentuu Vuokranantajan ja vakuutusyhtiön neuvotteluissa.”
- 6.3 Osapuolet sitoutuvat ilmoittamaan toisilleen viipymättä sellaisista tietoonsa tulleista vahingoista, jotka voisivat objektiivisesti arvioiden oikeuttaa toisen Osapuolen korvaukseen vakuutuksestaan (ellei ole ilmeistä, että toinen Osapuoli on jo tietoinen asiasta).
- 6.4 Mikäli Vuokranantaja (tai sen omistama keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö) saa vakuutuksesta korvauksen koskien Vuokrakohtetta koskevaa vahinkoa, sitoutuu Vuokranantaja:
- (a) siirtämään korvauksen Vuokralaiselle, mikäli Vuokralainen vastaa Vuokrasopimuksen nojalla vahinkoon liittyvien korjaustöiden toteuttamisesta kustannuksellaan; tai
 - (b) käyttämään korvauksen (tai huolehtimaan siitä, että keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö käyttää korvauksen) viipymättä tapahtuneen vahingon korjaamiseen (tai muuhun vastaavaan toimenpiteeseen, kuten esimerkiksi kohteen uudelleenrakentamiseen), elleivät Osapuolet asiaan liittyen toisin sovi. Osapuolet sitoutuvat tarvittaessa hyvässä yhteisymmärryksessä neuvottelemaan tarkemmin tehtävien korjausten (tai muiden vastaavien toimenpiteiden) toteuttamistavoista, niiden käytännön järjestelyistä tai vahinkotapahtuman muista vaikutuksista tämän Vuokrasopimuksen kannalta.

7 TOIMINTA- JA JAKELUHÄIRIÖT

- 7.1 Tilapäiset häiriöt, vuodot ja tukokset sekä kiinteistön hoidon, ylläpidon ja kunnossapidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoitukset vesi-, viemäri-, lämpö-, sähkö- ja tietoliikennelaitteissa ja niiden käyttämisessä tai muut näihin verrattavat tilanteet ("**Toimintahäiriöt**") eivät oikeuta Vuokralaista Vuokran alennukseen tai muuhun korvaukseen Vuokranantajalta, paitsi milloin Vuokranantaja on tahallaan tai huolimattomasti toimien aiheuttanut Toimintahäiriön. Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan Vuokralaisen omaisuudelle tai toiminnalle tai Vuokralaisen hallussa olevalle kolmannen henkilön omaisuudelle Toimintahäiriöistä aiheutuneita vahinkoja, paitsi milloin Vuokranantaja on tahallaan tai huolimattomasti toimien aiheuttanut Toimintahäiriön.
- 7.2 Jos muusta syystä kuin Vuokralaisen toiminnasta aiheutuva Toimintahäiriö ei ole tilapäinen, on Vuokralaisella oikeus saada alennusta vuokraan siltä osin ja niiltä päiviltä kuin Toimintahäiriö estää Vuokrakohteen tai sen osan Käyttötarkoituksen mukaisen käytön tai aiheuttaisi käytölle olennaista häiriötä tai haittaa, huomioiden myös Vuokralaisen kohtuullisuudet mahdollisuudet käyttää muuta osaa Vuokrakohteesta ilman olennaista häiriötä tai haittaa. Näin ollen esimerkiksi:
- (a) jos Vuokralainen pystyy Toimintahäiriöstä huolimatta kohtuudella ja asianmukaisesti käyttämään 50 % Vuokrakohteesta ilman estettä tai olennaista häiriötä tai haittaa, maksaa Vuokralainen korjaustoimenpiteen ajalta 50 % vuokraa;
 - (b) esteen, haitan tai häiriön katsotaan kohdistuvan Vuokrakohteeseen myös siltä osin, kun jokin tila ei ole objektiivisesti arvioiden tarpeellinen tai tarkoituksenmukainen käytettäväksi sen johdosta, että jonkin toisen tilan käyttö on edellä viitatuksi estynyt (Vuokralainen olisi oikeutettu vuokranalennukseen esimerkiksi myös aulatilojen osalta, mikäli Toimintahäiriö haittaa olennaisesti aulatiloihin liittyvien tilojen käyttöä, vaikka aulatilat itsessään olisivatkin käytettävissä, tai vastaavasti olisi oikeutettu vuokranalennukseen autopaikkojen osalta, mikäli Toimintahäiriö haittaavat olennaisesti muun Vuokrakohteen käyttöä siten, ettei tällaisten autopaikkojen hyödyntämiselle ole tästä syystä objektiivisesti arvioiden tarvetta).

Edellä mainittujen ehtojen ja periaatteiden mukaiseen oikeuteen vuokranalennukseen viitataan jäljempänä tässä sopimuksessa "**Suhteellisena Vuokranalennuksena**".

8 YLLÄPITO- JA KÄYTTÖKUSTANNUKSET, PERUSKORJAUKSET JA PERUSPARANNUKSET

8.1 Vastuunjakotaulukko ja ylläpidon pääsäännöt

- 8.1.1 Osapuolten tarkoituksena on, että Vuokralainen vastaa kustannuksellaan Kiinteistön (ja Rakennuksen) normaalista ylläpidosta ja sähkön, veden ja lämmön kulutuksestaan ja tämä on huomioitu vuokraa määriteltäessä. Vuokranantaja edelleen laskuttaa kiinteistövakuutuksen, kiinteistöveron sekä maanvuokran. Vuokranantaja vastaa kuitenkin itse peruskorjausten kustannuksista (joista on sovittu tarkemmin kohdassa 8.3). **Liitteenä 2** on vastuunjakotaulukko koskien ylläpito-, käyttökustannus- ja korjausvastuita, jossa Osapuolet ovat sopineet tarkemmin kustannus- ja järjestämisvastuiden jakamisesta. Mikäli taulukon ja tämän Vuokrasopimusten määräysten välillä olisi kuitenkin

ristiriitaa, sovelletaan selvyuden vuoksi ensisijaisesti tätä Vuokrasopimusta (ja erityisesti sen tätä kohtaa 8.1 kaikkine alakohtineen).

- 8.1.2 Mikäli Osapuolet havaitsisivat, että vastuunjakotaulukosta puuttuu jokin järjestelmä tai palvelu, joka Vuokrakohteessa on ja jota hyödynnetään tosiasiallisesti kohteen ylläpidossa, katsotaan tällaisen järjestelmän tai palvelun ylläpidon kuuluvan Vuokralaisen vastuulle (pois lukien järjestelmän tai palvelun peruskorjaukset, jotka ovat Vuokranantajan vastuulla), elleivät Osapuolet toisin sovi.
- 8.1.3 Mikäli Vuokrakauden aikana Vuokrakohteeseen tulisi uusia ylläpidettäviä järjestelmiä tai ylläpitoon liittyviä tehtäviä Vuokralaisesta johtuvasta syystä (esimerkiksi Vuokralaisen muutostyön myötä), vastaa sellaisten osalta ylläpitoon liittyvistä toimenpiteistä kustannuksellaan Vuokralainen (myös mahdollisten niihin suoraan kohdistuvien peruskorjausten osalta, riippumatta siitä mitä kohdassa 8.3 on peruskorjauksista muutoin sovittu), elleivät Osapuolet toisin sovi.
- 8.1.4 Osapuolet sitoutuvat tarvittaessa päivittämään vastuunjakotaulukkoa, mikäli ne toteavat sille tarvetta tässä kohdassa 8.2 (alakohtineen) mainittujen asioiden perusteella.

8.2 Ylläpidon käytännöt

- 8.2.1 Osapuolet sitoutuvat huolehtimaan ylläpidosta tavanomaisen hyvän kiinteistönhoitotavan mukaisesti (siltä osin kuin ylläpito on kyseisen Osapuolen vastuulla) ja sitoutuvat myötävaikuttamaan kohtuudella käytössään olevin keinoin siihen, että myös toinen Osapuoli saa vastuullaan olevat toimenpiteet asianmukaisesti järjestettyä ja toteutettua.
- 8.2.2 Osapuolet ovat velvollisia ilmoittamaan toisilleen ilman aiheetonta viivästystä sellaisista vioista, puutteista, korjaustarpeista tai muista toimenpidetarpeista, jotka ovat tämän Vuokrasopimuksen mukaisesti toisen Osapuolen vastuulla (ellei ole ilmeistä, että toinen Osapuoli on näistä muutoinkin tietoinen). Riippumatta siitä, mitä esimerkiksi vastuunjakotaulukossa on sovittu, kummallakin Osapuolella on kaikissa tilanteissa oikeus ja velvollisuus ryhtyä kohtuullisiin toimenpiteisiin Vuokrakohtetta koskevan välittömän vahingon estämiseksi tai rajoittamiseksi.
- 8.2.3 Mikäli Vuokrakohteessa ilmenisi sisäilmaongelmia (tai epäilyksiä niistä), Osapuolet sitoutuvat noudattamaan asiaan liittyen Terveet tilat -toimintamallia (Valtioneuvoston johdossa laadittu toimenpideohjelma), ottaen kuitenkin huomioon, että kohteen hoito- ja ylläpitovastuu on vuokralaisella ja että vuokranantajalla on vastuu peruskorjauksista. Vuokralainen ja vuokranantaja vastaavat siitä, että Vuokrakohteen on noudatettava 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, Vuokrakohteeseen soveltuvia toimenpiderajoja, vastuujakotaulukon mukaisesti.
- 8.2.4 Vuokralainen on oikeutettu ja velvollinen osallistumaan Rakennukseen liittyviin viranomaistarkastuksiin, mahdollisiin rakennustöihin liittyviin tarkastuksiin ja myös muihin vastaaviin tarkastuksiin, elleivät Osapuolet toisin sovi. Osapuolet tiedottavat toisiaan tällaisista tarkastuksista hyvissä ajoin etukäteen tultuaan niistä tietoisiksi (ellei ole ilmeistä, että toinen Osapuoli on myös tietoinen tarkastuksesta ja sen ajankohdasta).

- 8.2.5 Tarvittavien ylläpitotoimien läpikäymiseksi Osapuolet järjestävät Vuokraohteessa (paikan päällä) vähintään kerran vuodessa katselmuksen, jonka yhteydessä pyritään hyvässä yhteisymmärryksessä sopimaan ainakin merkittävien ylläpitotoimien ja korjausten tarpeista, suoritustavoista ja -aikatauluista. Osapuolet sopivat näiden katselmusten järjestämisestä tarkemmin erikseen. Katselmuksessa käydään läpi myös Vuokrakohdetta koskeva PTS-suunnitelma (jonka ylläpitovastuu on määritelty **liitteenä 2** olevan vastuunjakotaulukossa). [Osapuolet voivat sopia yhteisistä kokouksista tähän Vuokrasopimukseen liittyen myös useammin.]
- 8.2.6 Sikäli, kun asia on tämän Vuokrasopimuksen mukaisesti Vuokranantajan vastuulla tai Vuokranantajalla on, asia muutoin tämän Vuokrasopimuksen nojalla oikeus suorittaa, Vuokranantajalla on oikeus suorittaa Vuokraohteessa tavanomaisia ylläpito- ja korjaustöitä, jotka eivät aiheuta vähäistä suurempaa häiriötä tai haittaa Vuokraohteen käytölle, ilmoitettuaan niistä Vuokralaiselle etukäteen vähintään kuukauden ennen töiden aloittamista. Mikäli Vuokranantajan ylläpito- tai korjaustöistä aiheutuu vähäistä suurempaa häiriötä tai haittaa, on tällaisten töiden toteuttamisajankohdasta sovittava Osapuolten välillä vähintään kolme kuukautta etukäteen. Vuokranantajan Vuokrauden aikana suorittamat ylläpito- ja korjaustoimenpiteet ja Peruskorjaukset suoritetaan siten, että Vuokralaisen toiminnalle Vuokraohteessa aiheutuva häiriö ja haitta pyritään kohtuudella käytössä olevin keinoin minimoimaan. Käyttötarkoituksen mukaisen toiminnan estävien tai sitä olennaisesti haittaavien tai häiritsevien töiden ajalta Vuokralainen on oikeutettu Suhteelliseen Vuokranalennukseen vastaavasti, kuin mitä kohdassa 7.2 on sen osalta sovittu.
- 8.2.7 Vuokranantajalla on aina oikeus suorittaa välittömästi kiireelliset korjaustyöt (tai muut vastaavat työt), joita ei vahinkoa aiheuttamatta voi siirtää. Vuokranantaja sitoutuu kuitenkin tällaisiin töihin liittyen toimimaan kohtuullisesti ja kohtuudella minimoimaan Vuokralaiselle ja sen toiminnalle aiheutuvat häiriöt ja haitat.
- 8.2.8 Mikäli Osapuoli katsoo, että toinen Osapuoli ei ole noudattanut ylläpitoon tai korjauksiin liittyviä velvoitteitaan, on se velvollinen ilmoittamaan tästä kirjallisesti asian laiminlyöneelle Osapuolelle, yksilöiden havaitsemansa puutteet tai virheet ja varaamaan laiminlyöneelle Osapuolelle kohtuullisen ajan virheen korjaamiseen. Mikäli velvoitteensa laiminlyönyt Osapuoli ei tämän kohtuullisen ajankaan kuluessa ryhdy tarvittaviin toimenpiteisiin laiminlyöntinsä korjaamiseksi viipymättä, on toinen Osapuoli oikeutettu huolehtimaan tällaisista velvoitteista ne laiminlyöneen Osapuolen kustannuksella. Osapuolet sitoutuvat kuitenkin tällaisissa tilanteissa toimimaan kohtuullisesti, ilmoittamaan toiselle Osapuolelle etukäteen toimenpiteistään toisen Osapuolen laiminlyöntien korjaamiseksi (mikäli se on kohtuudella mahdollista) ja ottamaan niistä huolehtiessaan huomioon myös toisen Osapuolen kohtuulliset intressit.
- 8.2.9 Mikäli Vuokranantajalle (ja/tai sen omistamalle keskinäiselle kiinteistöosaakeyhtiölle) aiheutuu tämän Vuokrasopimuksen perusteella Vuokralaisen vastattavaksi kuuluvia kustannuksia, Vuokranantajalla on oikeus periä tällaiset kustannukset Vuokralaiselta. Vastaavasti Vuokralaisella on oikeus periä sellaiset sille aiheutuneet kustannukset Vuokranantajalta, jotka tämän Vuokrasopimuksen perusteella kuuluisivat Vuokranantajan vastattavaksi. Osapuolet ovat velvollisia ilmoittamaan toisilleen tällaisista kustannuksista viipymättä tultuaan niistä tietoiseksi.

8.3 Peruskorjaukset ja perusparannukset

- 8.3.1 Tässä Vuokrasopimuksessa "Peruskorjauksella" tarkoitetaan suhteellisen suurena erillisenä hankkeena toteutettavaa toimenpidettä, jossa esimerkiksi korjataan tai uusitaan rakennuksen osia, taloteknisiä järjestelmiä tai laitteita, kun edellä mainittu on saavuttanut elinkaarensa lopun tai sitä ei ole muutoin objektiivisesti arvioiden tarkoituksenmukaista enää ylläpitovelvoitteen puitteissa korjata. Elinkaarella tarkoitetaan rakennusosalle, järjestelmälle tai laitteelle tyypillistä käyttöikää, kun vallitsevat olosuhteet otetaan huomioon. Peruskorjauksia olisivat esimerkiksi (lista ei tyhjentävä) ikkunarivistöjen uusiminen, lämmönsiirrinten uusiminen, vesikatteen uusiminen, iv-kojeen uusiminen, vesijohdon runkolinjan tai koko järjestelmän uusiminen, piha-asfaltin uusiminen, julkisivusaumausten uusiminen, sekä kuntotutkimusten ja -arvioiden tekeminen. Selvyyden vuoksi todetaan, että vuosikorjauksia ei kuitenkaan katsota Peruskorjauksiksi. Vuokrakohteen Peruskorjausten järjestämisestä ja kustannuksista vastaa Vuokranantaja. Peruskorjauksia tulee suorittaa siten, että Vuokrakohte säilyy käyttökelpoisena ja asianmukaisessa kunnossa, ja ne toteutetaan pääsääntöisesti kohteelle laadittua PTS-suunnitelmaa noudattaen. Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan mahdollisten Vuokrakaudelle ajoittuvien Peruskorjausten toteuttamisesta siten, että molempien Osapuolten kohtuulliset intressit asiaan liittyen otetaan huomioon. Toimintaa haittaavat vastuullaan olevat viat Vuokranantaja korjaa pääsääntöisesti ilman aiheutonta viivästystä. Mikäli jonkin rakenne, järjestelmä tai laite, joka on kuntoarvion tai kuntotutkimuksen perusteella elinkaarensa päässä tai muuten peruskorjausta edellyttävässä kunnossa lakkaa toimimasta kokonaan tai osittain, tulkitaan tarvittavat korjaukset peruskorjaukseksi sen osalta missä laajuudessa rakenne, järjestelmä tai laite on vioittunut. Tällainen tilanne voi olla esimerkiksi viemärijärjestelmän korroosiosta aiheutunut paikallinen vuoto.
- 8.3.2 Tämän sopimuksen **liitteenä 3** on Vuokrakohteen tämänhetkinen PTS-suunnitelma, jonka Osapuolet ovat käyneet läpi ja hyväksyvät noudatettavaksi. Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että PTS-suunnitelma ei määritä tyhjentävästi Vuokrakohtetta koskevia korjaustarpeita Vuokrakaudella ja Osapuolten voi olla tarpeen tässä sopimuksessa sovittujen velvoitteidensa asianmukaiseksi täyttämiseksi myös tehdä PTS-suunnitelmaan tällä hetkellä merkitsemättömiä toimenpiteitä tai muutoin poiketa siinä ilmoitetusta. Vuokranantaja ei saa kuitenkaan jättää tekemättä PTS-suunnitelmaan nyt merkittviä toimenpiteitä ilman perusteltua syytä. Mikäli vuokranantaja rikkoo tämän sopimuksen PTS-suunnitelman toteuttamiseen liittyviä ehtoja ja velvoitteita, ja jos Vuokralainen osoittaa nämä rikkomukset kirjallisesti Vuokranantajan tietoon, eikä Vuokranantaja kohtuullisessa ajassa ryhdy toimenpiteisiin, Vuokranantaja on velvollinen maksamaan Vuokralaiselle paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa enintään 50 000 euroa. Vuokralainen voi alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä, mikäli Vuokranantaja korjaa reklamaation saatuaan toimintaansa.
- 8.3.3 Elleivät Osapuolet myöhemmin toisin sovi, Vuokrakauden kymmenentenä vuotena Osapuolet teettävät Osapuolten yhdessä tällöin valitsemalla ulkopuolisella asiantuntijalla Vuokrakohteesta kuntoarvion, jonka kustannukset Osapuolet jakavat puoliksi. Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan tällaisessa kuntoarviossa suositeltujen jatkotutkimusten tekemisestä ja kuntoarviossa suositeltujen korjaus- tai muiden toimenpiteiden sisällyttämisestä PTS-suunnitelmaan lähtökohtaisesti siten, että asiassa noudatetaan kuntoarviossa annettuja suosituksia ja toimenpiteitä tehdään siten, kuin on

objektiivisesti arvioiden perusteltua. Vuokralainen on halutessaan kustannuksellaan oikeutettu tekemään muitakin kuntoarvioita tai -tutkimuksia Vuokrakauden aikana, joita voidaan hyödyntää ylläpito- ja peruskorjaustarpeiden määrittelyssä. Kaikista Vuokrakauden aikana tehdyistä kuntoarvioista tai -tutkimuksista saadut raportit (tai muut vastaavat asiakirjat) on toimitettava viipymättä tiedoksi myös toiselle Osapuolelle.

8.3.4 Vuokranantaja vastaa myös Vuokrakohteen Perusparannuksista, mikäli sellaisten suorittamisesta (ja siihen liittyvistä kustannusvastuista) sovitaan erikseen Osapuolten välillä. Tässä Vuokrasopimuksessa "**Perusparannuksella**" tarkoitetaan korjausrakentamista, jossa kohteen suhteellinen laatutaso nostetaan olennaisesti alkuperäistä paremmaksi. Perusparannushankkeessa voidaan esimerkiksi parantaa rakennuksen energiataloutta, liittää rakennus vesi- ja viemäriverkkoon tai varustaa se vaikkapa hissein tai uudella tietotekniikalla. Selvyyden vuoksi Osapuolet toteavat, että Perusparannusta koskeva hanke voi myös sisältää Peruskorjaukseksi katsottavia osuuksia tai toimenpiteitä, joista vastaa tällöin Vuokranantaja. Osapuolet sopivat Perusparannusten kustannusjaosta aina tapauskohtaisesti. Osapuolet toteavat erityisesti sitoutuvansa hyvässä yhteisymmärryksessä neuvottelemaan objektiivisesti arvioiden tarkoituksenmukaisien energiainvestointien toteuttamisesta, mikäli se on Vuokrakohteen luonteen, Vuokrakauden pituuden ja kustannusten ja hyödyn jakamisen kannalta perusteltua.

8.3.5 Vuokranantaja teettää vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti vuokrasopimuksen liitteenä olevan PTS-suunnitelman mukaisen kuntoarvion tai kuntotutkimuksen. Mikäli ko. kuntoarviossa, kuntotutkimuksessa tai muissa toteutetuissa lisäselvityksissä löydetään peruskorjaustarpeita tai peruskorjaus on muuten määritelty PTS-suunnitelman mukaan tehtäväksi, vuokranantaja käynnistää korjaustöiden hankesuunnittelun esim. RT-kortin 13-11120 mukaisesti. Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että PTS-suunnitelma toimii ohjeellisena korjaustarpeiden ajankohdan määrittäjänä, ja peruskorjausten tarkka ajankohta arvioidaan aina todellisen korjaustarpeen mukaisesti. Hankesuunnittelun yhteydessä vuokranantajan tulee antaa vuokralaiselle ehdotus hankkeen toteutuksen yleisaikataulusta ja korjaustöiden vaikutuksesta tilojen käyttöön. Vuokranantaja ja Vuokralainen sitoutuvat hyvässä hengessä keskustelemaan hankesuunnitelman vaikutuksista Vuokralaisen toimintaan ja peruskorjaushankkeet pyritään suunnittelemaan siten, että niistä koituu mahdollisimman vähän haittaa Vuokralaisen toiminnalle.

8.3.6 Vuokranantaja käynnistää hankesuunnitelman mukaiset peruskorjaustyöt vuokranantajan ja vuokralaisen yhdessä sopiman aikataulun mukaisesti. Vuokranantaja vastaa mm. peruskorjaustöiden suunnittelusta, ulkopuolisten suunnittelijoiden käytön kustannuksista sekä hankedokumentaation kustannuksista. Vuokranantaja toteuttaa peruskorjauksen hankesuunnitelman ja muiden tarvittavien suunnitelmien mukaisesti vuokralaisen käyttöön valmiiksi. Vuokranantaja sitoutuu noudattamaan peruskorjaushankkeissa rakennusmääräyksiä ja huolehtii peruskorjausten viranomaishyväksynnöistä (mm. lopputarkastus). Peruskorjaus voi koskea esimerkiksi vesi- ja viemärijärjestelmiä tai ilmanvaihtolaitteistoa.

8.3.7 Mikäli peruskorjattujen vuokratilojen luovutus viivästyy Vuokranantajasta johtuvasta syystä siitä luovutusajankohdasta, jonka vuokranantaja on kirjallisesti hankkeen aikataulusta sovittaessa ilmoittanut vuokralaiselle, on vuokranantaja velvollinen

maksamaan sopimussakkona kahden viikon pääomavuokraa kultakin alkavalta viikolta siihen saakka, kunnes vuokratila on valmis käytettäväksi olennaisilta osin.

8.4 Vuokrakohteen viat ja puutteellisuudet ja niiden vaikutus vuokranmaksuun

8.4.1 Vuokrakohtetta kohdanneiden vahinkojen tai menetysten osalta Vuokralaisella on oikeus saada Vuokranantajalta korvaus Vuokralaiselle aiheutuneista vahingoista, jotka Vuokranantaja itse on tahallisesti tai huolimattomuudellaan aiheuttanut. Lisäksi, mikäli Vuokrakohteessa ilmenee sellaisia virheitä jotka olennaisilta osin estävät Vuokrakohteen käyttämisen Vuokrasopimuksen mukaisessa Käyttötarkoituksessa (eli jos jotain Rakennuksen osaa ei voida virheen johdosta olennaisilta osin käyttää sen suunniteltuun, Käyttötarkoituksen mukaiseen käyttötarkoitukseen tai virhe aiheuttaa olennaista haittaa tai vahinkoa tällaiselle käytölle) ja virheet eivät johdu Vuokralaisen velvoitteiden laiminlyömisestä, on Vuokralainen oikeutettu Suhteelliseen Vuokranalennukseen (vastaavin periaattein kuin mitä kohdassa 7.2 on sovittu) niin kauan, kunnes kyseinen virhe on korjattu.

8.4.2 Vuokralaisella on oikeus pidättäytyä vuokran maksusta niiden päivien osalta, kun viranomaistahosta johtuvasta syystä Vuokrakohteen tai sen osan käyttö estyy käyttökiellon vuoksi, ja käyttökielto on seurausta Vuokranantajan vastuulle kuuluvien velvoitteiden laiminlyönnistä. Vuokran maksun pidätykseen sovelletaan kohdan 7.2 mukaisia periaatteita.

8.4.3 Mikäli edellä kohdassa 8.4.1 mainittuja esteitä Vuokrakohteen käytölle ilmenee, ne ovat objektiivisesti arvioiden olennaisia eikä Vuokranantaja huolehdi niiden esteiden poistamisesta kohtuullisessa ajassa (esteen laatu ja sen poistamiseksi kohtuudella vaadittava aika huomioiden), on Vuokralaisella myös oikeus purkaa Vuokrasopimus.

9 MUUTOSTYÖT, KYLTIT JA MAINOSLAITTEET

9.1 Vuokralaisella ei ole oikeutta tehdä Vuokrakohteessa vähäistä suurempia muutostöitä ilman Vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista suostumusta (jota Vuokranantaja ei saa ilman perusteltua ja painavaa syytä olla antamatta tai viivytystä). Rakennus- tai toimenpidelupaa edellyttävät muutostyöt katsotaan aina vähäistä suuremmiksi muutostöiksi. Selvyyden vuoksi todetaan, että muutostyöksi ei katsota laajojakaan Vuokralaisen toimintaan liittyviä irtaimen omaisuuden sijoittamisen tai käytön kannalta tarvittavia kiinnityksiä, johtoja tai kytkentöjä (tai muita vastaavia toimenpiteitä), joiden tekemiseen Vuokralainen on oikeutettu ilman Vuokranantajan erillistä suostumusta (Vuokralainen vastaa kuitenkin Vuokrakauden päättyessä myös tällaisten poistamisesta ja niistä aiheutuneiden mahdollisten jälkien ennallistamisesta, tavanomainen kuluminen pois lukien, elleivät Osapuolet joltain osin ole toisin sopineet).

9.2 Mikäli Vuokralainen toteuttaa kohteessa muutostöitä, on se velvollinen toimittamaan muutostöihin liittyvät piirustukset Vuokranantajalle viipymättä töiden valmistuttua.

9.3 Osapuolet sopivat lähtökohtaisesti kunkin muutostyön osalta kirjallisesti siitä, miten muutostyön suhteen menetellään Vuokrakauden päättyessä ja miten sen kustannukset jaetaan. Mikäli Osapuolet eivät muuta sovi, niin Vuokralainen on halutessaan oikeutettu ja Vuokranantajan niin vaatiessa velvollinen omalla kustannuksellaan Vuokrakauden

päätyessä poistamaan tehdyt muutostyöt, korjaamaan muutoksista ja poistamisesta aiheutuneet jäljet, eikä Vuokranantaja maksa Vuokralaiselle korvausta muutostöistä.

- 9.4 Jos Vuokralaisen toimintaan kohdistuvat lait ja/tai viranomaismääräykset muuttuvat ja edellyttävät muutoksia tai korjauksia Vuokrakohteessa tai mikäli muutos- tai korjaustarve muulla vastaavalla tavalla johtuu Vuokralaisen toiminnasta, Vuokralainen vastaa tällaisista muutoksista ja korjauksista ja ne katsotaan tähän Vuokrasopimukseen liittyen tämän kohdan 8 mukaisiksi Vuokralaisen aloitteesta tehtäviksi muutostöiksi ja niihin sovelletaan vastaavia ehtoja (elleivät Osapuolet erikseen toisin sovi).
- 9.5 Vuokralaisella on oikeus omalla kustannuksellaan kiinnittää kylttejä, nimikilpiä, mainoslaitteita tai teippauksia (tai muita vastaavia) Vuokrakohteeseen (sekä sisä- että ulkopuolelle) edellyttäen, että niiden kiinnittämisessä noudatetaan viranomaismääräyksiä. Vuokralainen on velvollinen poistamaan kaikki tämän kohdan mukaiset merkinnät ja korjaamaan niistä jäävät jäljet Vuokrakauden päättymiseen mennessä (elleivät Osapuolet erikseen toisin sovi).

10 **VUOKRAKOHTEEN TURVALLISUUS**

- 10.1 Vuokralainen on velvollinen käyttämään Vuokrakohdetta huolellisesti sekä noudattamaan työturvallisuudesta, ympäristöstä, terveydestä, turvallisuudesta ja siisteydestä ja muista vastaavista seikoista annettuja säädöksiä ja toimivaltaisen viranomaisen määräyksiä. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan, että Vuokrakohteessa noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa järjestyslakia sekä mitä muutoin järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty. Vuokralainen on vastuussa Vuokrakohteen turvallisesta käytöstä omalta sekä henkilökuntansa, asiakkaidensa ja vieraidensa osalta. Vuokranantaja on velvollinen huolehtimaan edellä mainituista vastaavasti siltä osin, kun se itse käyttää tai sen lukuun käytetään Vuokrakohdetta (esimerkiksi Vuokranantajan toteuttaessa vastuullaan olevia ylläpito- tai korjaustoimenpiteitä).
- 10.2 Rakennuksen uloskäytävät sekä pelastustiet, joilla tarkoitetaan hälytysajoneuvoille varattua ajotietä tai -yhteyttä lähelle rakennusta, on pidettävä esteettöminä. Helposti syttyvää materiaalia tai muuta tavaraa, joka lisää tulipalon vaaraa tai vaikeuttaa tulipalon sammuttamista, ei saa tarpeettomasti säilyttää Rakennuksessa tai sen välittömässä läheisyydessä. Uloskäytävillä sekä varastojen kulkureiteillä ei saa säilyttää tavaraa.
- 10.3 Pelastussuunnitelmaan ja -kalustoon liittyvästä vastuunjaosta on sovittu tarkemmin **liitteenä 2** olevassa vastuunjakotaulukossa.

11 **JÄTEHUOLTO; YMPÄRISTÖVASTUU; KESTÄVÄ KEHITYS**

- 11.1 Jätehuoltoon liittyvästä vastuunjaosta Osapuolten välillä on sovittu tarkemmin **liitteenä 2** olevassa vastuunjakotaulukossa.
- 11.2 Vuokralainen vastaa siitä, että Vuokralaisen Vuokrakohteessa harjoittama toiminta on siihen soveltuvien ympäristö-, jäte- ja kemikaalilakien sekä viranomaismääräysten mukaista, se ei aiheuta Vuokrakohteen tai sen ympäristön pilaantumista ja että Vuokralaisella on Vuokrakohteessa harjoitettuun toimintaansa tarvittavat viranomaisluvut voimassa, mikäli tällaisia lupia edellytetään. Vuokralainen vastaa vuokrakauden aikana

aiheuttamastaan ympäristön pilaantumisesta ja sen korjaamisen kustannuksista riippumatta siitä ilmeneekö vahinko vuokrakauden aikana vai sen jälkeen.

- 11.3 Osapuolet toteavat, että ne pyrkivät suosimaan ja edistämään Vuokratiohteeseen liittyen, sikäli kuin se on kohtuudella mahdollista, kestävän kehityksen ja kiertotalouden asianmukaisesti huomioivia toimintatapoja ja tarkastelemaan toimintaansa aktiivisesti asiaan liittyen. Mikäli Osapuolet huomaavat edellä mainitun kannalta Vuokrasopimukseen liittyviä kehittymismahdollisuuksia, ne sitoutuvat neuvottelemaan hyvässä yhteistyössä tarkemmin tällaisten ottamisesta käyttöön Vuokrasopimukseen liittyvässä toiminnassaan.

12 VUOKRAKOHTEEN KUNTO VUOKRAKAUDEN PÄÄTTYESSÄ; POISMUUTTO

- 12.1 Vuokrakauden päättyessä Vuokralainen luovuttaa Vuokratiohteen tyhjennettynä ja siivottuna Vuokranantajalle viimeistään Vuokrakauden viimeistä päivää seuraavana arkipäivänä. Muuton yhteydessä tehtävästä loppusiivouksesta vastaa kustannuksellaan Vuokralainen. Vuokralainen ei vastaa Vuokratiohteen käyttötarkoitus huomioiden tavanomaisesta kulumisesta, eikä ole velvollinen tekemään siihen liittyviä korjauksia.

- 12.2 Vuokratiohteessa pidetään Vuokrakauden päättymiseen liittyen ensimmäinen loppukatselmus Vuokranantajan ja Vuokralaisen välillä yhteisesti sovittuna aikana, lähtökohtaisesti viimeistään kuukausi ennen Vuokrakauden päättymistä. Vuokralaisen on korjattava katselmuksessa yhdessä todetut vastuullaan olevat puutteellisuudet omalla kustannuksellaan viipymättä ja ennen Vuokrakauden päättymistä (mikäli se on kohtuudella mahdollista). Mikäli Vuokralainen ei ole suorittanut vastuullaan olevia toimenpiteitä Vuokranantajan asettamassa kohtuullisessa määräajassa, on Vuokranantajalla (ja/tai sen omistamalla keskinäisellä kiinteistöosakeyhtiöllä) oikeus teettää tarpeelliset työt Vuokralaisen kustannuksella. Vuokratiohteessa pidetään toinen loppukatselmus Vuokranantajan ja Vuokralaisen välillä yhteisesti sovittuna aikana, lähtökohtaisesti kohdassa 12.1 sovittuna hallinnan luovutuksen päivänä, jossa tarkastetaan yhdessä Vuokratiohteen kunto ja tilojen siivous Vuokralaisen poismuuton jälkeen.

13 VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO, EDELLEENVUOKRAUS, ALIVUOKRAUS JA ETUOSTO-OIKEUS

13.1 Siirto, edelleenvuokraus ja alivuokraus Vuokralaisen toimesta

- 13.1.1 Vuokralainen ei saa ilman Vuokranantajan kirjallista suostumusta siirtää Vuokrasopimusta.

- 13.1.2 Vuokralaisella on oikeus ilman Vuokranantajan suostumusta ali- ja edelleenvuokrata vuokrauskohde kokonaan tai osittain vuokralaisen hyvinvointialueen konserniyhtiölle tai muulle hyvinvointialueen määräysvallassa olevalle oikeushenkilölle. Vuokralainen sitoutuu kuitenkin ilmoittamaan tällaisesta ali- tai edelleenvuokrauksesta Vuokranantajalle etukäteen. Vuokralaisen on pyydettävä Vuokranantajan etukäteinen kirjallinen suostumus ali- tai edelleenvuokratessaan Vuokratiohdetta muulle kuin yllä luetelluille tahoille. Vuokranantaja ei ilman perusteltua syytä saa olla antamatta tai viivyttää tällaista suostumusta. Ali- tai edelleenvuokraajalla ei ole oikeutta ilman Vuokranantajan kirjallista suostumusta tilojen ali- tai edelleenvuokraukseen. Edelleen- tai alivuokrauksesta huolimatta Vuokralainen vastaa edelleen tämän Vuokrasopimuksen mukaisista

velvollisuuksistaan Vuokranantajaa kohtaan, ellei Osapuolten välillä erikseen toisin sovita.

13.2 Vuokrasopimuksen siirto Vuokranantajan toimesta

13.2.1 Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan Vuokralaiselle Vuokraohteen omistusoikeuden siirtymisestä ja uuden Vuokranantajan yhteystiedoista viipymättä luovutusta koskevan sopimuksen tai muun siirtymiseen liittyvän oikeustoimen täytäntöönpanon (tai muun vastaavan voimaantulon) jälkeen.

13.2.2 Mikäli Vuokranantaja myisi tai luovuttaisi vain osan Vuokraohteesta, vastaa Vuokranantaja siitä, ettei tällainen osittainen siirto (tai sen jälkeinen tilanne, jossa useampi taho omistaa Vuokraohteen) aiheuta vahinkoa Vuokralaiselle tai muutoinkaan huononna Vuokralaisen asemaa siitä, mitä tässä Vuokrasopimuksessa on sovittu.

14 MUUT EHDOT

14.1 Sopimusrikkomukset

14.1.1 Mitään tässä Vuokrasopimuksessa mahdollisesti sovittuja vastuunrajoituksia ei sovelleta tilanteissa, joissa toinen Osapuoli rikkoo sopimusta tahallisesti tai törkeällä huolimattomuudella.

14.1.2 Riippumatta siitä, mitä tässä Vuokrasopimuksessa on muutoin sovittu, Vuokralaisella on oikeus purkaa Vuokrasopimus tilanteessa, jossa Vuokranantaja rikkoo Vuokrasopimusta olennaisesti eikä ole korjannut rikkomustaan kohtuullisessa ajassa Vuokralaisen asiaa koskevasta kirjallisesta ilmoituksesta, jossa rikkomus on kohtuudella yksilöity.

14.1.3 Riippumatta siitä, mitä tässä Vuokrasopimuksessa on muutoin sovittu, Vuokranantajalla on oikeus purkaa Vuokrasopimus tilanteessa, jossa Vuokralainen rikkoo Vuokrasopimusta olennaisesti eikä ole korjannut rikkomustaan kohtuullisessa ajassa Vuokranantajan asiaa koskevasta kirjallisesta ilmoituksesta, jossa rikkomus on kohtuudella yksilöity.

14.2 Henkilötietojen käsittely ja tietosuojaja

14.2.1 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.

14.2.2 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 niillä on oikeus luovuttaa Vuokrasopimukseen nimetyn yhteyshenkilön henkilötiedot toiselle Osapuolelle. Osapuolet vastaavat myös siitä, että niillä on asianmukainen käsittelyperuste vastaanottamilleen henkilötiedoille. Osapuolet sitoutuvat käsittelemään vastaanottamiaan henkilötietoja ainoastaan tämän Vuokrasopimuksen mukaisten tehtävien kanssa yhteensopiviin tarkoituksiin ja käsittelyperusteiden mukaisesti.

Osapuolet vastaavat luovuttamiensa henkilötietojen oikeellisuudesta ja virheettömyydestä sekä rekisteröityjen asianmukaisesta informoisesta koskien henkilötietojen luovuttamista.

- 14.2.3 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 tietosuojalainsäädännön mukaisessa henkilötietojen käsittelysopimuksessa. Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan käsittelysopimukseen tarvittavista ehdoista siten, että käsittelysopimuksesta tulee markkinakäytäntöön nähden tavanomainen ja molempien Osapuolten kannalta kohtuullinen.

14.3 Talousrikollisuuden torjunta ja pakotteet

- 14.3.1 Osapuolet sitoutuvat aktiivisesti pyrkimään edistämään ja käyttöönottamaan talousrikollisuuden torjuntaan tähtäviä toimenpiteitä Vuokrakohteen käytön ja ylläpidon sekä muutos- ja korjaustoimenpiteiden yhteydessä omalta ja alihankkijoidensa osalta ja myötävaikuttamaan myös toisen Osapuolen toimintaan tähän liittyen. Osapuolet sitoutuvat tarvittaessa hyvässä yhteisymmärryksessä neuvottelemaan tarkemmin tähän liittyen tarvittavista toimenpiteistä.

- 14.3.2 Osapuolet vakuuttavat, että ne ovat noudattaneet, noudattavat tämän Vuokrasopimuksen allekirjoituspäivänä ja sitoutuvat edelleen noudattamaan kaikkia alla kohdassa **Virhe. Viitteen lähde ei löytynyt.** yksilöityjen pakoteviranomaisten asettamia kauppa-, talous tai rahoituspakotteita, kauppasaartoja tai vastaavia rajoittavia toimenpiteitä. Osapuolet vakuuttavat, etteivät ne tai kukaan niiden suorista tai epäsuorista tytär- tai osakkuusyhtiöstä sekä näiden tosiasiallisista edunsaajista, hallituksen jäsenistä tai muista johtohenkilöistä ole nyt tai Vuokrakauden aikana pakotteiden kohteena tai muutoin riko niihin sovellettavia pakotteita.

- 14.3.3 Mikäli Vuokrasopimuksen Osapuolen vakuutus pakotteiden noudattamisesta osoittautuu paikkansa pitämättömäksi tai virheelliseksi, on kyseisen Osapuolen ilmoitettava rikkomuksesta viipymättä toiselle osapuolelle tultuaan rikkomuksesta tietoiseksi. Rikkomuksen tehnyt Osapuoli on velvollinen oikaisemaan rikkomus viipymättä.

- 14.3.4 Pakoteviranomaisella tarkoitetaan tässä sopimuksessa seuraavia tahoja, niiden toimielimiä, laitoksia tai virastoja: (i) Yhdistyneiden kansakuntien turvallisuusneuvosto; (ii) Euroopan unioni; (iii) Yhdistynyt kuningaskunta; ja (iv) Yhdysvallat (Yhdysvaltain valtionvarainministeriön ulkomaisten varojen valvontatoimisto (OFAC) mukaan luettuna).

14.4 Ylivoimainen este

- 14.4.1 Vuokra-ajan alkaminen voi viivästyä tai vuokra-aika keskeytyä, mikäli viivästymisen tai keskeytymisen syynä on ylivoimainen este (*force majeure*). Ylivoimaisella esteellä tarkoitetaan vuokrasopimuksen solmimisen jälkeen sattunutta epätavallista ja vuokrasopimuksen täyttämisen estävää tapahtumaa, jota Osapuolten ei ole ollut kohtuudella 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 pakkohaltuunotto tai takavarikko julkiseen tarpeeseen, luonnonmullistus, tulipalo tai muu vaikutuksiltaan yhtä merkittävä ja epätavallinen ja Osapuolista riippumaton syy. Ylivoimainen este siirtää vaikutustaan vastaavasti sovittua Vuokrakauden alkamisaikaa (edellyttäen, ettei Vuokrakausi ole vielä esteen voimaantullessa alkanut) ja aina sen päättymisaikaa.

14.4.2 Vuokralaisella ei ole vuokranmaksuvelvoitetta siltä ajalta, kun Vuokrakohteen hyödyntäminen Vuokrasopimuksen mukaiseen käyttötarkoitukseen on keskeytynyt tai estynyt ylivoimaisen esteen takia. Kummallakaan Osapuolella ei ole oikeutta vaatia toiselta Osapuolelta vahingonkorvausta ylivoimaisen esteen tai sen aiheuttamien seurauksien takia.

14.4.3 Mikäli ylivoimainen este ei vaikuta lyhytaikaiselta, Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan hyvässä yhteistyössä sen vaikutuksesta Vuokrasopimuksen voimassaoloon ja/tai sen ehtoihin siten, että lopputulos on molempien Osapuolien kannalta kohtuullinen.

14.4.4 Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että ylivoimaisen esteen tilanteessa (esimerkiksi tulipalo), vuokralaisella ei ole vuokrasopimuksen purkuoikeutta, mikäli vuokranantaja sitoutuu ennallistamaan, tai muuten saattamaan kohteen vuokrasopimuksen mukaisessa kunnossa vuokralaisen käyttöön kohtuullisessa ajassa.

14.5 ARA-tuet

Vuokranantaja vakuuttaa, että mikäli vuokrakohde on saanut ARA:lta korkotukilainaa, täytetakauksen, investointiavustusta tai muuta tukea, Vuokranantaja on esittänyt ennen tämän Vuokrasopimuksen allekirjoittamista kirjallisesti selvitykset kaikista Vuokralaisen kannalta relevanteista ARA-ehdoista ja sikäli kuin nämä sisältävät velvoitteita Vuokralaiselle, on tällaisista velvoitteista sovittu erikseen Vuokrasopimuksessa tai sen liitteissä.

14.6 Yleinen vastuunrajoitus

Osapuolet eivät vastaa välillisistä vahingoista, ellei tässä Vuokrasopimuksessa ole nimenomaisesti toisin sovittu tai vahinkoa ole aiheutettu törkeällä huolimattomuudella tai tahallisesti.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokratulon menetys vuokralaisen sopimusrikkomuksen myötä on aina välitön vahinko.

14.7 Viivästyskorko

Viivästyskorko tämän Vuokrasopimuksen mukaisille vastuille määräytyy korkolain (633/1982, muutoksineen) 4.1 §:n mukaan.

14.8 Sanasto

Ellei tästä Vuokrasopimuksesta muuta ilmene, Vuokrasopimuksessa käytettyjä termejä tulkitaan RAKLI ry:n Kiinteistöliiketoiminnan sanaston (2. laitos, 2012) mukaisesti.

14.9 Yhteyshenkilöt ja ilmoitukset

Tämän Vuokrasopimuksen mukaiset ilmoitukset voidaan toimittaa (sen lisäksi mitä tiedoksiannoista on muutoin säädetty) sähköpostilla Vuokrasopimuksen alussa yksilöidylle Osapuolen yhteyshenkilölle. Osapuolet sitoutuvat ilmoittamaan viipymättä yhteyshenkilöitä koskevista muutoksistaan. Ellei aiempaa vastaanottohetkeä voida näyttää toteen, ilmoituksen tai muun tiedoksiannon katsotaan tapahtuneen samana päivänä, kun sähköposti on lähetetty Osapuolen yhteyshenkilölle, edellyttäen että kyseessä on ollut arkipäivä ja sähköposti on lähetetty ennen klo 16:15 (Suomen aikaa), tai muutoin tiedoksiannon katsotaan tapahtuneen lähettämistä seuraavana arkipäivänä (ellei lähettäjä ole saanut ilmoitusta sähköpostilähetyksen toimittamatta jättämisestä, teknisestä virheestä tai muusta vastaavasta syystä, josta on kohtuudella pääteltävistä, että sähköpostitoimitus ei ole lainkaan saavuttanut vastaanottajaa). Automaattiseen poissaoloviestin saadessaan Osapuolet sitoutuvat välittämään toimittamansa sähköpostin viipymättä myös poissaoloviestissä osoitettuun sähköpostiosoitteeseen.

14.10 Uudet verot ja hallinnolliset maksut

Jos lainsäädännöllä tai hallinnollisin toimenpitein kohdistetaan vuokraustoimintaan tai Kiinteistön tai Rakennuksen omistamiseen liittyvä uusi vero tai maksu, voi Vuokranantaja lisätä tästä aiheutuvat kustannukset Vuokralaiselta perittävään vuokran määrään. Selvyyden vuoksi, tällaista kustannusta koskien Vuokranantaja ei kuitenkaan ole oikeutettu indeksitarkastukseen, vaan kustannus peritään Vuokralaiselta ns. läpikulkueränä.

14.11 Koko sopimus

Tämä Vuokrasopimus sisältää Osapuolten välisen koko sopimuksen ja yhteisymmärryksen tämän Vuokrasopimuksen mukaisesta järjestelystä ja syrjäyttää ja korvaa kaikki aikaisemmat Osapuolten väliset sopimukset, neuvottelut ja yhteisymmärrykset Vuokrakohteen vuokraamiseen liittyen (mukaan lukien aiemmat vuokrasopimukset Vuokrakohteesta), sikäli kuin sellaisia on ollut.

14.12 Muutokset

Tätä Vuokrasopimusta voidaan muuttaa vain kirjallisesti, eikä Osapuoli voi vedota suullisesti tai hiljaisesti väitetyksi tapahtuneeseen muutokseen.

14.13 Erilliset ehdot

Mikäli jokin tämän Vuokrasopimuksen mukainen ehto todettaisiin pätemättömäksi tai täytäntöönpanokelvottomaksi, tämä ei vaikuta muiden ehtojen pätevyyteen tai täytäntöönpanokelvottomuuteen. Osapuolet sitoutuvat kuitenkin hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan tällaisen pätemättömäksi tai täytäntöönpanokelvottomaksi todetun sopimusehdon korvaamisesta sisällöltään mahdollisimman vastaavalla ehdolla. Osapuolten epäonnistuminen sopia tällaisesta korvaamisesta ei kuitenkaan vaikuta tämän Vuokrasopimuksen muiden ehtojen pätevyyteen tai täytäntöönpanokelvottomuuteen.

15 SOVELLETTAVA LAKI JA RIIDANRATKAISU

- 15.1 Tähän Vuokrasopimukseen sovelletaan Suomen lakia (pois lukien sen lainvalintasäännökset). Selvyyden vuoksi todetaan, että tähän Vuokrasopimukseen sovelletaan myös liikehuoneiston vuokrauksesta annettua lakia (482/1995, muutoksineen), jollei sanotun lain säännöksistä ole tässä Vuokrasopimuksessa poikettu.
- 15.2 Tästä Vuokrasopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan ensimmäisenä oikeusasteena Vuokrakohteen sijaintipaikan mukaisessa käräjäoikeudessa.

16 VOIMAANTULO

- 16.1 Tämä Vuokrasopimus tulee voimaan, kun molemmat Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.
- 16.2 Vuokralainen ja Vuokranantaja ovat kumpikin osaltaan varmistaneet, että sopimuksen allekirjoittavilla edustajilla on sopimuksen allekirjoittamiseen organisaationsa hallintosäännön tai muun vastaavan organisaatiossaan kulloinkin sovellettavan säännösten edellyttämät oikeudet sekä valtuudet ja/tai sopimuksen allekirjoittamisesta on tehty toimivaltaisen toimielimen lainvoimainen päätös, johon allekirjoittajan oikeudet ja valtuudet perustuvat.²

(Allekirjoitukset seuraavalla sivulla)

² Tekstiä voidaan käyttää, mikäli vuokrasopimusta koskevat sisäiset päätökset ovat tulleet lainvoimaisiksi tai sellaisia ei tarvita.

Tämä Vuokrasopimus voidaan allekirjoittaa myös sähköisesti, jolloin siitä ei tehdä erillisiä alkuperäiskappaleita.

Vantaalla, ##.6.2026

Vantaan kaupunki

Tiina Louhikoski
Toimitilapäällikkö

Vantaan ja Keravan hyvinvointialue

[nimi]
[titteli]

LIITTEET

- | | |
|----------------|---|
| Liite 1 | Vuokrakohteen pohjapiirros |
| Liite 2 | Vastuunjakotaulukko |
| Liite 3 | PTS-suunnitelma |
| Liite 4 | Luonnos maanomistajan ja rakennusten omistajan välille laadittavasta maanvuokrasopimuksesta |

VUOKRASOPIMUS

VANTAAN KAUPUNKI
vuokranantajana

sekä

VANTAAN JA KERAVAN HYVINVOINTIALUE
vuokralaisena

välillä

koskien Kuuselan perhekuntoutuskeskusta

[PVM]

SISÄLLYSLUETTELO

1	VUOKRAUS	3
2	VUOKRAKOHDE JA KÄYTTÖTARKOITUS	3
3	VUOKRA-AIKA	4
4	VUOKRA	4
	4.1 Pääomavuokra.....	4
	4.2 Muut vuokranmaksua koskevat ehdot.....	5
5	MAANVUOKRAN KORVAAVA VÄLIAIKAINEN LISÄVASTIKE	5
6	VAKUUTUKSET	6
7	TOIMINTA- JA JAKELUHÄIRIÖT	7
8	YLLÄPITO- JA KÄYTTÖKUSTANNUKSET, PERUSKORJAUKSET JA PERUSPARANNUKSET	7
	8.1 Vastuunjakotaulukko ja ylläpidon pääsäännöt	7
	8.2 Ylläpidon käytännöt	8
	8.3 Peruskorjaukset ja perusparannukset	10
	8.4 Vuokraohteen viat ja puutteellisuudet ja niiden vaikutus vuokranmaksuun	12
9	MUUTOSTYÖT, KYLTIT JA MAINOSLAITTEET	12
10	VUOKRAKOHTEN TURVALLISUUS	13
11	JÄTEHUOLTO; YMPÄRISTÖVASTUU; KESTÄVÄ KEHITYS	13
12	VUOKRAKOHTEN KUNTO VUOKRAKAUDEN PÄÄTTYESSÄ; POISMUUTTO	14
13	VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO, EDELLEENVUOKRAUS, ALIVUOKRAUS JA ETUUSTO-OIKEUS	14
	13.1 Siirto, edelleenvuokraus ja alivuokraus Vuokralaisen toimesta	14
	13.2 Vuokrasopimuksen siirto Vuokranantajan toimesta	15
14	MUUT EHDOT	15
15	SOVELLETTAVA LAKI JA RIIDANRATKAISU	19
16	VOIMAANTULO	19
	LIITTEET	20

TÄMÄ VUOKRASOPIMUS ("Vuokrasopimus") on allekirjoitettu **[PVM]** seuraavien osapuolten välillä:

- (1) **VANTAAN KAUPUNKI** (Y-tunnus 0124610–9), ("**Vuokranantaja**"),
yhteyshenkilönään tähän Vuokrasopimukseen liittyen:

Tiina Louhikoski

+358 40 719 9700

Tiina.louhikoski@vantaa.fi

ja

- (2) **VANTAAN JA KERAVAN HYVINVOINTIALUE** (Y-tunnus 3221356-1),
 ("**Vuokralainen**")
yhteyshenkilönään tähän Vuokrasopimukseen liittyen:

[täydennetään yhteyshenkilö, tämän puhelinnumero ja sähköposti].

Vuokranantaja ja Vuokralainen yhdessä "**Osapuolet**" ja kumpikin erikseen "**Osapuoli**".

TAUSTA JA TARKOITUS

- (A) Vuokranantaja hallitsee omistamaansa kiinteistöä 92-61-302-2 ("**Kiinteistö**") ja omistaa Kiinteistöllä sijaitsevan perhekuntoutuskeskuksen, jonka osoite on Talvikkirinne 6, 01300 Vantaa.
- (B) Osapuolten tarkoituksena on sopia tämän Vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin siitä, että Vuokranantaja vuokraa Vantaankosken paloaseman Vuokralaiselle.

1 VUOKRAUS

- 1.1 Vuokranantaja vuokraa Vuokralaiselle Vuokrakohteen (määritelty jäljempänä) ja Vuokralainen vuokraa Vuokranantajalta Vuokrakohteen tämän Vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin.

2 VUOKRAKOHDE JA KÄYTTÖTARKOITUS

- 2.1 Vuokrakohteeseen kuuluu Kiinteistöllä sijaitseva rakennuskokonaisuus (jolla viitataan kaikkiin Kiinteistöllä sijaitseviin rakennusosiin ja rakennelmiin) kaikkine tiloineen ("**Rakennus**") sekä sen yhteydessä Vuokralaisen käytettäväksi luovutettava Kiinteistöstä noin 3 547 m² suuruinen maa-alue, jonka ulottuvuus selviää liitteestä 4 (yhdessä "**Vuokrakohde**"). Vuokrakohdetta koskevat pohjapiirroukset ovat tämän Vuokrasopimuksen **liitteenä 1**.

Vuokrakohde vuokrataan perhekuntoutuskeskukseksi ja siihen liittyvään käyttöön (jäljempänä "**Käyttötarkoitus**"). Vuokralainen sitoutuu harjoittamaan Vuokrakohteessa ainoastaan Käyttötarkoituksen mukaista toimintaa. Käyttötarkoituksen muuttaminen

edellyttää Vuokranantajan etukäteistä kirjallista lupaa (ja mahdollisesti myös esimerkiksi asemakaavamuutosta ja/tai uutta rakennuslupaa).

2.2 Vuokrakohde vuokrataan ja Vuokralainen hyväksyy Vuokrakohteen sellaisena kuin se on [ollut, kun Vuokralainen on tarkastanut Vuokrakohteen], huomioiden kuitenkin myös mitä tässä Vuokrasopimuksessa on muutoin sovittu esimerkiksi koskien Vuokrakohteen kuntoa ja ylläpitoa. Vuokralainen on toiminut kohteessa pitkään ja tuntee Vuokrakohteen hyvin. Osapuolet toteavat Vuokrakohteen kunnan vastaavan Vuokrasopimuksessa sovittua, eikä Vuokralaisella ole kiinteistön kuntoon liittyen vaateita tai tiedossa olevia käyttöä rajaavia tekijöitä vuokrakauden alkaessa.

2.3 Jos vuokrakohde ei vuokrasuhteen kestäessä ole kohdassa 2.3 sovitussa kunnossa ja se johtuu PTS-suunnitelmassa (**liite 3**) sovitun peruskorjauksen laiminlyönnistä tai piilevästä virheestä, jonka korjaaminen edellyttää peruskorjausta, ja puutteellisuudella on olennainen merkitys, eikä vuokranantaja kehotuksen saatuaan kohtuullisessa ajassa huolehdi puutteellisuuden poistamisesta, on vuokralaisella oikeus vahingonkorvaukseen.

3 VUOKRA-AIKA

3.1 Tämän Vuokrasopimuksen vuokra-aika alkaa määräaikaisella kaudella, joka alkaa 1.1.2026 ja päättyy 31.12.2045 ("**Vuokrakausi**"), jonka jälkeen vuokra-aika jatkuu toistaiseksi 12 kuukauden molemminpuolisella irtisanomisajalla. Selvyyden vuoksi, Vuokrakausi voidaan irtisanoa päättymään aikaisintaan edellä mainitun määräaikaisen kauden lopuksi, edellyttäen että irtisanomisilmoitus tästä on tehty vähintään 12 kuukautta ennen sen päättymistä. Siltä osin kuin vuokra-aika jatkuu edellä sovitun alkuperäisen määräaikaisen Vuokrakauden jälkeen, tämän Vuokrasopimuksen viittaukset Vuokrakauteen käsittävät myös alkuperäisen määräaikaisen vuokrakauden jälkeisen vuokra-ajan.

3.2 Vuokralaisen hallintaoikeus Vuokrakohteeseen, vuokranmaksuvelvollisuus sekä ylläpitoon liittyvät veloitteet alkavat Vuokrakauden alkamispäivänä.

Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että Vuokrakohde on ollut Vuokralaisen käytössä jo 1.1.2023 lähtien siirtymälainsäädännön nojalla.

3.3 Vuokrasopimuksen irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu.

4 VUOKRA

Vuokra ("Vuokra") muodostuu pääomavuokrasta ("Pääomavuokra"). Lisäksi vuokralaiselta veloitetaan väliaikainen "Lisävastike"

4.1 Pääomavuokra

4.1.1 Pääomavuokra on Vuokrakauden alkaessa [●] euroa per kuukausi, ja sen määrään lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero, jolloin pääomavuokra on arvonlisäveroineen Vuokrakauden alkaessa [●] euroa.

4.1.2 Pääomavuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (1951:10=100) täysimääräisesti siten, että perusindeksinä käytetään [●]¹ ja tarkistusindeksinä tarkastushetkeä edeltävän syyskuun indeksilukua. Tarkistusindeksin pisteluvun ollessa pienempi kuin viimeisin käytetty tarkistusindeksin pisteluku, ei vuokraa kuitenkaan alenneta. Tarkistettu pääomavuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan kohdassa 4.1.1 mainitulla arvonlisäverottomalla pääomavuokralla (tarkistettu pääomavuokra = kohdassa 4.1.1 mainittu arvonlisäveroton pääomavuokra * (tarkastushetken viimeisin julkaistu indeksiluku / perusindeksi)). Tarkistus suoritetaan vuosittain lokakuussa viipymättä sen jälkeen, kun syyskuun indeksiluku on julkaistu ja Vuokranantaja ilmoittaa tarkistetun vuokran Vuokralaiselle lokakuun aikana. Tarkistettua pääomavuokraa laskutetaan 1. tammikuuta lähtien. Mikäli elinkustannusindeksin laskeminen lopetetaan, sovelletaan vuokran määrän tarkistukseen elinkustannusindeksiä lähinnä olevaa vastaavaa indeksiä. Mikäli indeksiehdon käyttö kielletään lainmuutoksella, Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan uudesta vuokrantarkistusperusteesta.

4.2 Muut vuokranmaksua koskevat ehdot

4.2.1 Vuokra maksetaan viimeistään kunkin kuukauden 5. päivänä Vuokranantajan toimittaman laskun tai muiden maksuohjeiden mukaisesti.

4.2.2 Vuokran määrää ei ole määritetty pelkästään pinta-alan perusteella ja Osapuolet toteavat, että vuokran määrää ei muuteta, mikäli Vuokrakohteen pinta-ala myöhemmin tarkistusmittauksella (tai vastaavasti muutoin) osoittautuisi pienemmäksi tai suuremmaksi, kuin mitä Osapuolet allekirjoitushetkellä olettivat.

4.2.3 Vuokrakohteen vuokraustoinnasta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi ja vuokraan lisätään aina kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön mukainen arvonlisävero. Mikäli Vuokrakohteen käyttö tai Vuokralaisen toiminta muuttuisi siten, ettei se oikeuteta enää arvonlisäveron täysimääräiseen vähennykseen tai palautukseen, on Vuokralainen velvollinen ilmoittamaan tästä Vuokranantajalle kirjallisesti hyvissä ajoin ennen muutoksen täytäntöönpanoa, jotta mahdolliset vaikutukset vuokraan voidaan selvittää etukäteen, ja lisäksi korvaamaan Vuokranantajalle (ja/tai tämän mahdollisesti omistamalle keskinäiselle kiinteistöosakeyhtiölle) arvonlisäverottomasta käytöstä aiheutuvat vahingot (jollaisiksi katsotaan Verohallinnolle palautettavaksi tulevan veron ja muiden vuokranantajalle aiheutuvien vastaavien lisäkustannusten määrä ja kiinteistönomistajalle vuokrauskohteesta aiheutuvien menojen vähennys- tai palautuskelvottoman arvonlisäveron määrä).

4.2.4 Vuokralainen ei ole velvollinen toimittamaan vuokravakuutta.

5 MAANVUOKRAN KORVAAVA VÄLIAIKAINEN LISÄVASTIKE

Niin kauan, kun vuokrasopimuksessa tarkoitettu Vuokranantaja on Vantaan kaupunki, Vuokranantaja ei laskuta vuokralaiselta maanvuokraa. Vuokrakauden alettua niin kauan, kun vuokrasopimuksessa tarkoitettu Vuokranantaja on Vantaan kaupunki, laskuttaa Vuokranantaja Vuokralaiselta lisävastiketta, jonka suuruus vastaa maanvuokraa.

¹ Täydennetään allekirjoitushetkellä viimeisin julkaistu indeksiluku, esim. "2311 (Syyskuu 2023)".

Selvyyden vuoksi todetaan, että lisävastiketta ei laskuteta enää sen jälkeen, kun Vantaan kaupunki on myynyt rakennuksen/kset ja maanvuokrasopimus rakennuksen/sten uuden omistajan kanssa on alkanut.

Lisävastike on vuokrasopimuksen alkaessa 3 267 euroa per kuukausi.

Lisävastike sidotaan elinkustannusindeksiin (1951/10=100) siten, että perusindeksinä on sopimuksen allekirjoituskuukauden indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä edellisen kalenterivuoden joulukuun pisteluku. Tarkistettua vuokramaksua maksetaan seuraavan kalenterivuoden alusta lukien. Jos edellisen vuoden joulukuun indeksiluku on suurempi kuin perusindeksi, korotetaan perusvuokramaksua vastaavasti. Mikäli indeksiluku on pienempi, vuokraa ei alenneta.

6 VAKUUTUKSET

- 6.1 Vuokralainen vastaa kustannuksellaan oman toimintansa vakuuttamisesta sekä Vuokrakohteessa olevan omaisuutensa ja hallussaan olevan kolmannen osapuolen omaisuuden vakuuttamisesta.
- 6.2 Vuokranantaja vastaa Kiinteistön ja Rakennuksen vakuuttamisesta täysarvovakuutuksella. Vakuutuksen kustannukset edelleen laskutetaan Vuokralaiselta toteuman mukaisesti. Kiinteistön ja Rakennuksen täysarvovakuutuksen omavastuuosuus määritetään siten, että ns. pienet vahingot jäävät omavastuurajan alle. Esimerkkejä pienistä vahingoista ovat mm. yksittäisten ikkunoiden rikkoutumiset tai pienimuotoinen ilkivalta. Tarkka vakuutukseen otettava omavastuuosuus tarkentuu Vuokranantajan ja vakuutusyhtiön neuvotteluissa.”
- 6.3 Osapuolet sitoutuvat ilmoittamaan toisilleen viipymättä sellaisista tietoinsa tulleista vahingoista, jotka voisivat objektiivisesti arvioiden oikeuttaa toisen Osapuolen korvaukseen vakuutuksestaan (ellei ole ilmeistä, että toinen Osapuoli on jo tietoinen asiasta).
- 6.4 Mikäli Vuokranantaja (tai sen omistama keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö) saa vakuutuksesta korvauksen koskien Vuokrakohtetta koskevaa vahinkoa, sitoutuu Vuokranantaja:
- (a) siirtämään korvauksen Vuokralaiselle, mikäli Vuokralainen vastaa Vuokrasopimuksen nojalla vahinkoon liittyvien korjaustöiden toteuttamisesta kustannuksellaan; tai
 - (b) käyttämään korvauksen (tai huolehtimaan siitä, että keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö käyttää korvauksen) viipymättä tapahtuneen vahingon korjaamiseen (tai muuhun vastaavaan toimenpiteeseen, kuten esimerkiksi kohteen uudelleenrakentamiseen), elleivät Osapuolet asiaan liittyen toisin sovi. Osapuolet sitoutuvat tarvittaessa hyvässä yhteisymmärryksessä neuvottelemaan tarkemmin tehtävien korjausten (tai muiden vastaavien toimenpiteiden) toteuttamistavoista, niiden käytännön järjestelyistä tai vahinkotapahtuman muista vaikutuksista tämän Vuokrasopimuksen kannalta.

7 TOIMINTA- JA JAKELUHÄIRIÖT

- 7.1 Tilapäiset häiriöt, vuodot ja tukokset sekä kiinteistön hoidon, ylläpidon ja kunnossapidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoitukset vesi-, viemäri-, lämpö-, sähkö- ja tietoliikennelaitteissa ja niiden käyttämisessä tai muut näihin verrattavat tilanteet ("**Toimintahäiriöt**") eivät oikeuta Vuokralaista Vuokran alennukseen tai muuhun korvaukseen Vuokranantajalta, paitsi milloin Vuokranantaja on tahallaan tai huolimattomasti toimien aiheuttanut Toimintahäiriön. Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan Vuokralaisen omaisuudelle tai toiminnalle tai Vuokralaisen hallussa olevalle kolmannen henkilön omaisuudelle Toimintahäiriöistä aiheutuneita vahinkoja, paitsi milloin Vuokranantaja on tahallaan tai huolimattomasti toimien aiheuttanut Toimintahäiriön.
- 7.2 Jos muusta syystä kuin Vuokralaisen toiminnasta aiheutuva Toimintahäiriö ei ole tilapäinen, on Vuokralaisella oikeus saada alennusta vuokraan siltä osin ja niiltä päiviltä kuin Toimintahäiriö estää Vuokrakohteen tai sen osan Käyttötarkoituksen mukaisen käytön tai aiheuttaisi käytölle olennaista häiriötä tai haittaa, huomioiden myös Vuokralaisen kohtuullisuudet mahdollisuudet käyttää muuta osaa Vuokrakohteesta ilman olennaista häiriötä tai haittaa. Näin ollen esimerkiksi:
- (a) jos Vuokralainen pystyy Toimintahäiriöstä huolimatta kohtuudella ja asianmukaisesti käyttämään 50 % Vuokrakohteesta ilman estettä tai olennaista häiriötä tai haittaa, maksaa Vuokralainen korjaustoimenpiteen ajalta 50 % vuokraa;
 - (b) esteen, haitan tai häiriön katsotaan kohdistuvan Vuokrakohteeseen myös siltä osin, kun jokin tila ei ole objektiivisesti arvioiden tarpeellinen tai tarkoituksenmukainen käytettäväksi sen johdosta, että jonkin toisen tilan käyttö on edellä viitatuksi estynyt (Vuokralainen olisi oikeutettu vuokranalennukseen esimerkiksi myös aulatilojen osalta, mikäli Toimintahäiriö haittaa olennaisesti aulatiloihin liittyvien tilojen käyttöä, vaikka aulatilat itsessään olisivatkin käytettävissä, tai vastaavasti olisi oikeutettu vuokranalennukseen autopaikkojen osalta, mikäli Toimintahäiriö haittaavat olennaisesti muun Vuokrakohteen käyttöä siten, ettei tällaisten autopaikkojen hyödyntämiselle ole tästä syystä objektiivisesti arvioiden tarvetta).

Edellä mainittujen ehtojen ja periaatteiden mukaiseen oikeuteen vuokranalennukseen viitataan jäljempänä tässä sopimuksessa "**Suhteellisena Vuokranalennuksena**".

8 YLLÄPITO- JA KÄYTTÖKUSTANNUKSET, PERUSKORJAUKSET JA PERUSPARANNUKSET

8.1 Vastuunjakotaulukko ja ylläpidon pääsäännöt

- 8.1.1 Osapuolten tarkoituksena on, että Vuokralainen vastaa kustannuksellaan Kiinteistön (ja Rakennuksen) normaalista ylläpidosta ja sähkön, veden ja lämmön kulutuksestaan ja tämä on huomioitu vuokraa määriteltäessä. Vuokranantaja edelleen laskuttaa kiinteistövakuutuksen, kiinteistöveron sekä maanvuokran. Vuokranantaja vastaa kuitenkin itse peruskorjausten kustannuksista (joista on sovittu tarkemmin kohdassa 8.3). **Liitteenä 2** on vastuunjakotaulukko koskien ylläpito-, käyttökustannus- ja korjausvastuita, jossa Osapuolet ovat sopineet tarkemmin kustannus- ja järjestämisvastuiden jakamisesta. Mikäli taulukon ja tämän Vuokrasopimusten määräysten välillä olisi kuitenkin

ristiriitaa, sovelletaan selvyuden vuoksi ensisijaisesti tätä Vuokrasopimusta (ja erityisesti sen tätä kohtaa 8.1 kaikkine alakohtineen).

- 8.1.2 Mikäli Osapuolet havaitsisivat, että vastuunjakotaulukosta puuttuu jokin järjestelmä tai palvelu, joka Vuokrakohteessa on ja jota hyödynnetään tosiasiallisesti kohteen ylläpidossa, katsotaan tällaisen järjestelmän tai palvelun ylläpidon kuuluvan Vuokralaisen vastuulle (pois lukien järjestelmän tai palvelun peruskorjaukset, jotka ovat Vuokranantajan vastuulla), elleivät Osapuolet toisin sovi.
- 8.1.3 Mikäli Vuokrakauden aikana Vuokrakohteeseen tulisi uusia ylläpidettäviä järjestelmiä tai ylläpitoon liittyviä tehtäviä Vuokralaisesta johtuvasta syystä (esimerkiksi Vuokralaisen muutostyön myötä), vastaa sellaisten osalta ylläpitoon liittyvistä toimenpiteistä kustannuksellaan Vuokralainen (myös mahdollisten niihin suoraan kohdistuvien peruskorjausten osalta, riippumatta siitä mitä kohdassa 8.3 on peruskorjauksista muutoin sovittu), elleivät Osapuolet toisin sovi.
- 8.1.4 Osapuolet sitoutuvat tarvittaessa päivittämään vastuunjakotaulukkoa, mikäli ne toteavat sille tarvetta tässä kohdassa 8.2 (alakohtineen) mainittujen asioiden perusteella.

8.2 Ylläpidon käytännöt

- 8.2.1 Osapuolet sitoutuvat huolehtimaan ylläpidosta tavanomaisen hyvän kiinteistönhoitotavan mukaisesti (siltä osin kuin ylläpito on kyseisen Osapuolen vastuulla) ja sitoutuvat myötävaikuttamaan kohtuudella käytössään olevin keinoin siihen, että myös toinen Osapuoli saa vastuullaan olevat toimenpiteet asianmukaisesti järjestettyä ja toteutettua.
- 8.2.2 Osapuolet ovat velvollisia ilmoittamaan toisilleen ilman aiheetonta viivästystä sellaisista vioista, puutteista, korjaustarpeista tai muista toimenpidetarpeista, jotka ovat tämän Vuokrasopimuksen mukaisesti toisen Osapuolen vastuulla (ellei ole ilmeistä, että toinen Osapuoli on näistä muutoinkin tietoinen). Riippumatta siitä, mitä esimerkiksi vastuunjakotaulukossa on sovittu, kummallakin Osapuolella on kaikissa tilanteissa oikeus ja velvollisuus ryhtyä kohtuullisiin toimenpiteisiin Vuokrakohtetta koskevan välittömän vahingon estämiseksi tai rajoittamiseksi.
- 8.2.3 Mikäli Vuokrakohteessa ilmenisi sisäilmaongelmia (tai epäilyksiä niistä), Osapuolet sitoutuvat noudattamaan asiaan liittyen Terveet tilat -toimintamallia (Valtioneuvoston johdossa laadittu toimenpideohjelma), ottaen kuitenkin huomioon, että kohteen hoito- ja ylläpitovastuu on vuokralaisella ja että vuokranantajalla on vastuu peruskorjauksista. Vuokralainen ja vuokranantaja vastaavat siitä, että Vuokrakohteen on noudatettava 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, Vuokrakohteeseen soveltuvia toimenpiderajoja, vastuujakotaulukon mukaisesti.
- 8.2.4 Vuokralainen on oikeutettu ja velvollinen osallistumaan Rakennukseen liittyviin viranomaistarkastuksiin, mahdollisiin rakennustöihin liittyviin tarkastuksiin ja myös muihin vastaaviin tarkastuksiin, elleivät Osapuolet toisin sovi. Osapuolet tiedottavat toisiaan tällaisista tarkastuksista hyvissä ajoin etukäteen tultuaan niistä tietoisiksi (ellei ole ilmeistä, että toinen Osapuoli on myös tietoinen tarkastuksesta ja sen ajankohdasta).

- 8.2.5 Tarvittavien ylläpitotoimien läpikäymiseksi Osapuolet järjestävät Vuokrakohteessa (paikan päällä) vähintään kerran vuodessa katselmuksen, jonka yhteydessä pyritään hyvässä yhteisymmärryksessä sopimaan ainakin merkittävien ylläpitotoimien ja korjausten tarpeista, suoritustavoista ja -aikatauluista. Osapuolet sopivat näiden katselmusten järjestämisestä tarkemmin erikseen. Katselmuksessa käydään läpi myös Vuokrakohtetta koskeva PTS-suunnitelma (jonka ylläpitovastuu on määritelty **liitteenä 2** olevan vastuunjakotaulukossa). [Osapuolet voivat sopia yhteisistä kokouksista tähän Vuokrasopimukseen liittyen myös useammin.]
- 8.2.6 Sikäli, kun asia on tämän Vuokrasopimuksen mukaisesti Vuokranantajan vastuulla tai Vuokranantajalla on asia muutoin tämän Vuokrasopimuksen nojalla oikeus suorittaa, Vuokranantajalla on oikeus suorittaa Vuokrakohteessa tavanomaisia ylläpito- ja korjaustöitä, jotka eivät aiheuta vähäistä suurempaa häiriötä tai haittaa Vuokrakohteen käytölle, ilmoitettuaan niistä Vuokralaiselle etukäteen vähintään kuukauden ennen töiden aloittamista. Mikäli Vuokranantajan ylläpito- tai korjaustöistä aiheutuu vähäistä suurempaa häiriötä tai haittaa, on tällaisten töiden toteuttamisajankohdasta sovittava Osapuolten välillä vähintään kolme kuukautta etukäteen. Vuokranantajan Vuokrakauden aikana suorittamat ylläpito- ja korjaustoimenpiteet ja Peruskorjaukset suoritetaan siten, että Vuokralaisen toiminnalle Vuokrakohteessa aiheutuva häiriö ja haitta pyritään kohtuudella käytössä olevin keinoin minimoimaan. Käyttötarkoituksen mukaisen toiminnan estävien tai sitä olennaisesti haittaavien tai häiritsevien töiden ajalta Vuokralainen on oikeutettu Suhteelliseen Vuokranalennukseen vastaavasti, kuin mitä kohdassa 7.2 on sen osalta sovittu.
- 8.2.7 Vuokranantajalla on aina oikeus suorittaa välittömästi kiireelliset korjaustyöt (tai muut vastaavat työt), joita ei vahinkoa aiheuttamatta voi siirtää. Vuokranantaja sitoutuu kuitenkin tällaisiin töihin liittyen toimimaan kohtuullisesti ja kohtuudella minimoimaan Vuokralaiselle ja sen toiminnalle aiheutuvat häiriöt ja haitat.
- 8.2.8 Mikäli Osapuoli katsoo, että toinen Osapuoli ei ole noudattanut ylläpitoon tai korjauksiin liittyviä velvoitteitaan, on se velvollinen ilmoittamaan tästä kirjallisesti asian laiminlyöneelle Osapuolelle, yksilöiden havaitsemansa puutteet tai virheet ja varaamaan laiminlyöneelle Osapuolelle kohtuullisen ajan virheen korjaamiseen. Mikäli velvoitteensa laiminlyönyt Osapuoli ei tämän kohtuullisen ajankaan kuluessa ryhdy tarvittaviin toimenpiteisiin laiminlyöntinsä korjaamiseksi viipymättä, on toinen Osapuoli oikeutettu huolehtimaan tällaisista velvoitteista ne laiminlyöneen Osapuolen kustannuksella. Osapuolet sitoutuvat kuitenkin tällaisissa tilanteissa toimimaan kohtuullisesti, ilmoittamaan toiselle Osapuolelle etukäteen toimenpiteistään toisen Osapuolen laiminlyöntien korjaamiseksi (mikäli se on kohtuudella mahdollista) ja ottamaan niistä huolehtiessaan huomioon myös toisen Osapuolen kohtuulliset intressit.
- 8.2.9 Mikäli Vuokranantajalle (ja/tai sen omistamalle keskinäiselle kiinteistöosaakeyhtiölle) aiheutuu tämän Vuokrasopimuksen perusteella Vuokralaisen vastattavaksi kuuluvia kustannuksia, Vuokranantajalla on oikeus periä tällaiset kustannukset Vuokralaiselta. Vastaavasti Vuokralaisella on oikeus periä sellaiset sille aiheutuneet kustannukset Vuokranantajalta, jotka tämän Vuokrasopimuksen perusteella kuuluisivat Vuokranantajan vastattavaksi. Osapuolet ovat velvollisia ilmoittamaan toisilleen tällaisista kustannuksista viipymättä tultuaan niistä tietoiseksi.

8.3 Peruskorjaukset ja perusparannukset

- 8.3.1 Tässä Vuokrasopimuksessa "Peruskorjauksella" tarkoitetaan suhteellisen suurena erillisenä hankkeena toteutettavaa toimenpidettä, jossa esimerkiksi korjataan tai uusitaan rakennuksen osia, taloteknisiä järjestelmiä tai laitteita, kun edellä mainittu on saavuttanut elinkaarensa lopun tai sitä ei ole muutoin objektiivisesti arvioiden tarkoituksenmukaista enää ylläpitovelvoitteen puitteissa korjata. Elinkaarella tarkoitetaan rakennusosalle, järjestelmälle tai laitteelle tyypillistä käyttöikää, kun vallitsevat olosuhteet otetaan huomioon. Peruskorjauksia olisivat esimerkiksi (lista ei tyhjentävä) ikkunarivistöjen uusiminen, lämmönsiirrinten uusiminen, vesikatteen uusiminen, iv-kojeen uusiminen, vesijohdon runkolinjan tai koko järjestelmän uusiminen, piha-asfaltin uusiminen, julkisivusaumausten uusiminen, sekä kuntotutkimusten ja -arvioiden tekeminen. Selvyyden vuoksi todetaan, että vuosikorjauksia ei kuitenkaan katsota Peruskorjauksiksi. Vuokrakohteen Peruskorjausten järjestämisestä ja kustannuksista vastaa Vuokranantaja. Peruskorjauksia tulee suorittaa siten, että Vuokrakohte säilyy käyttökelpoisena ja asianmukaisessa kunnossa, ja ne toteutetaan pääsääntöisesti kohteelle laadittua PTS-suunnitelmaa noudattaen. Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan mahdollisten Vuokrakaudelle ajoittuvien Peruskorjausten toteuttamisesta siten, että molempien Osapuolten kohtuulliset intressit asiaan liittyen otetaan huomioon. Toimintaa haittaavat vastuullaan olevat viat Vuokranantaja korjaa pääsääntöisesti ilman aiheutonta viivästystä. Mikäli jonkin rakenne, järjestelmä tai laite, joka on kuntoarvion tai kuntotutkimuksen perusteella elinkaarensa päässä tai muuten peruskorjausta edellyttävässä kunnossa lakkaa toimimasta kokonaan tai osittain, tulkitaan tarvittavat korjaukset peruskorjaukseksi sen osalta missä laajuudessa rakenne, järjestelmä tai laite on vioittunut. Tällainen tilanne voi olla esimerkiksi viemärijärjestelmän korroosiosta aiheutunut paikallinen vuoto.
- 8.3.2 Tämän sopimuksen **liitteenä 3** on Vuokrakohteen tämänhetkinen PTS-suunnitelma, jonka Osapuolet ovat käyneet läpi ja hyväksyvät noudatettavaksi. Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että PTS-suunnitelma ei määritä tyhjentävästi Vuokrakohtetta koskevia korjaustarpeita Vuokrakaudella ja Osapuolten voi olla tarpeen tässä sopimuksessa sovittujen velvoitteidensa asianmukaiseksi täyttämiseksi myös tehdä PTS-suunnitelmaan tällä hetkellä merkitsemättömiä toimenpiteitä tai muutoin poiketa siinä ilmoitetusta. Vuokranantaja ei saa kuitenkaan jättää tekemättä PTS-suunnitelmaan nyt merkittviä toimenpiteitä ilman perusteltua syytä. Mikäli vuokranantaja rikkoo tämän sopimuksen PTS-suunnitelman toteuttamiseen liittyviä ehtoja ja velvoitteita, ja jos Vuokralainen osoittaa nämä rikkomukset kirjallisesti Vuokranantajan tietoon, eikä Vuokranantaja kohtuullisessa ajassa ryhdy toimenpiteisiin, Vuokranantaja on velvollinen maksamaan Vuokralaiselle paitsi vahingonkorvausta, myös sopimussakkoa enintään 50 000 euroa. Vuokralainen voi alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä, mikäli Vuokranantaja korjaa reklamaation saatuaan toimintaansa.
- 8.3.3 Elleivät Osapuolet myöhemmin toisin sovi, Vuokrakauden kymmenentenä vuotena Osapuolet teettävät Osapuolten yhdessä tällöin valitsemalla ulkopuolisella asiantuntijalla Vuokrakohteesta kuntoarvion, jonka kustannukset Osapuolet jakavat puoliksi. Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan tällaisessa kuntoarviossa suositeltujen jatkotutkimusten tekemisestä ja kuntoarviossa suositeltujen korjaus- tai muiden toimenpiteiden sisällyttämisestä PTS-suunnitelmaan lähtökohtaisesti siten, että asiassa noudatetaan kuntoarviossa annettuja suosituksia ja toimenpiteitä tehdään siten, kuin on

objektiivisesti arvioiden perusteltua. Vuokralainen on halutessaan kustannuksellaan oikeutettu tekemään muitakin kuntoarvioita tai -tutkimuksia Vuokrakauden aikana, joita voidaan hyödyntää ylläpito- ja peruskorjaustarpeiden määrittelyssä. Kaikista Vuokrakauden aikana tehdyistä kuntoarvioista tai -tutkimuksista saadut raportit (tai muut vastaavat asiakirjat) on toimitettava viipymättä tiedoksi myös toiselle Osapuolelle.

8.3.4 Vuokranantaja vastaa myös Vuokrakohteen Perusparannuksista, mikäli sellaisten suorittamisesta (ja siihen liittyvistä kustannusvastuista) sovitaan erikseen Osapuolten välillä. Tässä Vuokrasopimuksessa "**Perusparannuksella**" tarkoitetaan korjausrakentamista, jossa kohteen suhteellinen laatutaso nostetaan olennaisesti alkuperäistä paremmaksi. Perusparannushankkeessa voidaan esimerkiksi parantaa rakennuksen energiataloutta, liittää rakennus vesi- ja viemäriverkkoon tai varustaa se vaikkapa hissein tai uudella tietotekniikalla. Selvyyden vuoksi Osapuolet toteavat, että Perusparannusta koskeva hanke voi myös sisältää Peruskorjaukseksi katsottavia osuuksia tai toimenpiteitä, joista vastaa tällöin Vuokranantaja. Osapuolet sopivat Perusparannusten kustannusjaosta aina tapauskohtaisesti. Osapuolet toteavat erityisesti sitoutuvansa hyvässä yhteisymmärryksessä neuvottelemaan objektiivisesti arvioiden tarkoituksenmukaisien energiainvestointien toteuttamisesta, mikäli se on Vuokrakohteen luonteen, Vuokrakauden pituuden ja kustannusten ja hyödyn jakamisen kannalta perusteltua.

8.3.5 Vuokranantaja teettää vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti vuokrasopimuksen liitteenä olevan PTS-suunnitelman mukaisen kuntoarvion tai kuntotutkimuksen. Mikäli ko. kuntoarviossa, kuntotutkimuksessa tai muissa toteutetuissa lisäselvityksissä löydetään peruskorjaustarpeita tai peruskorjaus on muuten määritelty PTS-suunnitelman mukaan tehtäväksi, vuokranantaja käynnistää korjaustöiden hankesuunnittelun esim. RT-kortin 13-11120 mukaisesti. Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että PTS-suunnitelma toimii ohjeellisena korjaustarpeiden ajankohdan määrittäjänä, ja peruskorjausten tarkka ajankohta arvioidaan aina todellisen korjaustarpeen mukaisesti. Hankesuunnittelun yhteydessä vuokranantajan tulee antaa vuokralaiselle ehdotus hankkeen toteutuksen yleisaikataulusta ja korjaustöiden vaikutuksesta tilojen käyttöön. Vuokranantaja ja Vuokralainen sitoutuvat hyvässä hengessä keskustelemaan hankesuunnitelman vaikutuksista Vuokralaisen toimintaan ja peruskorjaushankkeet pyritään suunnittelemaan siten, että niistä koituu mahdollisimman vähän haittaa Vuokralaisen toiminnalle.

8.3.6 Vuokranantaja käynnistää hankesuunnitelman mukaiset peruskorjaustyöt vuokranantajan ja vuokralaisen yhdessä sopiman aikataulun mukaisesti. Vuokranantaja vastaa mm. peruskorjaustöiden suunnittelusta, ulkopuolisten suunnittelijoiden käytön kustannuksista sekä hankedokumentaation kustannuksista. Vuokranantaja toteuttaa peruskorjauksen hankesuunnitelman ja muiden tarvittavien suunnitelmien mukaisesti vuokralaisen käyttöön valmiiksi. Vuokranantaja sitoutuu noudattamaan peruskorjaushankkeissa rakennusmääräyksiä ja huolehtii peruskorjausten viranomaishyväksynnöistä (mm. lopputarkastus). Peruskorjaus voi koskea esimerkiksi vesi- ja viemärijärjestelmiä tai ilmanvaihtolaitteistoa.

8.3.7 Mikäli peruskorjattujen vuokratilojen luovutus viivästyy Vuokranantajasta johtuvasta syystä siitä luovutusajankohdasta, jonka vuokranantaja on kirjallisesti hankkeen aikataulusta sovittaessa ilmoittanut vuokralaiselle, on vuokranantaja velvollinen

maksamaan sopimussakkona kahden viikon pääomavuokraa kultakin alkavalta viikolta siihen saakka, kunnes vuokratila on valmis käytettäväksi olennaisilta osin.

8.4 Vuokrakohteen viat ja puutteellisuudet ja niiden vaikutus vuokranmaksuun

8.4.1 Vuokrakohtetta kohdanneiden vahinkojen tai menetysten osalta Vuokralaisella on oikeus saada Vuokranantajalta korvaus Vuokralaiselle aiheutuneista vahingoista, jotka Vuokranantaja itse on tahallisesti tai huolimattomuudellaan aiheuttanut. Lisäksi, mikäli Vuokrakohteessa ilmenee sellaisia virheitä jotka olennaisilta osin estävät Vuokrakohteen käyttämisen Vuokrasopimuksen mukaisessa Käyttötarkoituksessa (eli jos jotain Rakennuksen osaa ei voida virheen johdosta olennaisilta osin käyttää sen suunniteltuun, Käyttötarkoituksen mukaiseen käyttötarkoitukseen tai virhe aiheuttaa olennaista haittaa tai vahinkoa tällaiselle käytölle) ja virheet eivät johdu Vuokralaisen velvoitteiden laiminlyömisestä, on Vuokralainen oikeutettu Suhteelliseen Vuokranalennukseen (vastaavin periaattein kuin mitä kohdassa 7.2 on sovittu) niin kauan, kunnes kyseinen virhe on korjattu.

8.4.2 Vuokralaisella on oikeus pidättäytyä vuokran maksusta niiden päivien osalta, kun viranomaistahosta johtuvasta syystä Vuokrakohteen tai sen osan käyttö estyy käyttökiellon vuoksi, ja käyttökielto on seurausta Vuokranantajan vastuulle kuuluvien velvoitteiden laiminlyönnistä. Vuokran maksun pidätykseen sovelletaan kohdan 7.2 mukaisia periaatteita.

8.4.3 Mikäli edellä kohdassa 8.4.1 mainittuja esteitä Vuokrakohteen käytölle ilmenee, ne ovat objektiivisesti arvioiden olennaisia eikä Vuokranantaja huolehdi niiden esteiden poistamisesta kohtuullisessa ajassa (esteen laatu ja sen poistamiseksi kohtuudella vaadittava aika huomioiden), on Vuokralaisella myös oikeus purkaa Vuokrasopimus.

9 MUUTOSTYÖT, KYLTIT JA MAINOSLAITTEET

9.1 Vuokralaisella ei ole oikeutta tehdä Vuokrakohteessa vähäistä suurempia muutostöitä ilman Vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista suostumusta (jota Vuokranantaja ei saa ilman perusteltua ja painavaa syytä olla antamatta tai viivytystä). Rakennus- tai toimenpidelupaa edellyttävät muutostyöt katsotaan aina vähäistä suuremmiksi muutostöiksi. Selvyyden vuoksi todetaan, että muutostyöksi ei katsota laajojakaan Vuokralaisen toimintaan liittyviä irtaimen omaisuuden sijoittamisen tai käytön kannalta tarvittavia kiinnityksiä, johtoja tai kytkentöjä (tai muita vastaavia toimenpiteitä), joiden tekemiseen Vuokralainen on oikeutettu ilman Vuokranantajan erillistä suostumusta (Vuokralainen vastaa kuitenkin Vuokrakauden päättyessä myös tällaisten poistamisesta ja niistä aiheutuneiden mahdollisten jälkien ennallistamisesta, tavanomainen kuluminen pois lukien, elleivät Osapuolet joltain osin ole toisin sopineet).

9.2 Mikäli Vuokralainen toteuttaa kohteessa muutostöitä, on se velvollinen toimittamaan muutostöihin liittyvät piirustukset Vuokranantajalle viipymättä töiden valmistuttua.

9.3 Osapuolet sopivat lähtökohtaisesti kunkin muutostyön osalta kirjallisesti siitä, miten muutostyön suhteen menetellään Vuokrakauden päättyessä ja miten sen kustannukset jaetaan. Mikäli Osapuolet eivät muuta sovi, niin Vuokralainen on halutessaan oikeutettu ja Vuokranantajan niin vaatiessa velvollinen omalla kustannuksellaan Vuokrakauden

päätyessä poistamaan tehdyt muutostyöt, korjaamaan muutoksista ja poistamisesta aiheutuneet jäljet, eikä Vuokranantaja maksa Vuokralaiselle korvausta muutostöistä.

- 9.4 Jos Vuokralaisen toimintaan kohdistuvat lait ja/tai viranomais määräykset muuttuvat ja edellyttävät muutoksia tai korjauksia Vuokrakohteessa tai mikäli muutos- tai korjaustarve muulla vastaavalla tavalla johtuu Vuokralaisen toiminnasta, Vuokralainen vastaa tällaisista muutoksista ja korjauksista ja ne katsotaan tähän Vuokrasopimukseen liittyen tämän kohdan 8 mukaisiksi Vuokralaisen aloitteesta tehtäviksi muutostöiksi ja niihin sovelletaan vastaavia ehtoja (elleivät Osapuolet erikseen toisin sovi).
- 9.5 Vuokralaisella on oikeus omalla kustannuksellaan kiinnittää kylttejä, nimikilpiä, mainoslaitteita tai teippauksia (tai muita vastaavia) Vuokrakohteeseen (sekä sisä- että ulkopuolelle) edellyttäen, että niiden kiinnittämisessä noudatetaan viranomais määräyksiä. Vuokralainen on velvollinen poistamaan kaikki tämän kohdan mukaiset merkinnät ja korjaamaan niistä jäävät jäljet Vuokrakauden päättymiseen mennessä (elleivät Osapuolet erikseen toisin sovi).

10 VUOKRAKOHTEEN TURVALLISUUS

- 10.1 Vuokralainen on velvollinen käyttämään Vuokrakohtetta huolellisesti sekä noudattamaan työturvallisuudesta, ympäristöstä, terveydestä, turvallisuudesta ja siisteydestä ja muista vastaavista seikoista annettuja säädöksiä ja toimivaltaisen viranomaisen määräyksiä. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan, että Vuokrakohteessa noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa järjestyslakia sekä mitä muutoin järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty. Vuokralainen on vastuussa Vuokrakohteen turvallisesta käytöstä omalta sekä henkilökuntansa, asiakkaidensa ja vieraidensa osalta. Vuokranantaja on velvollinen huolehtimaan edellä mainituista vastaavasti siltä osin, kun se itse käyttää tai sen lukuun käytetään Vuokrakohtetta (esimerkiksi Vuokranantajan toteuttaessa vastuullaan olevia ylläpito- tai korjaustoimenpiteitä).
- 10.2 Rakennuksen uloskäytävät sekä pelastustiet, joilla tarkoitetaan hälytysajoneuvoille varattua ajotietä tai -yhteyttä lähelle rakennusta, on pidettävä esteettöminä. Helposti syttyvää materiaalia tai muuta tavaraa, joka lisää tulipalon vaaraa tai vaikeuttaa tulipalon sammuttamista, ei saa tarpeettomasti säilyttää Rakennuksessa tai sen välittömässä läheisyydessä. Uloskäytävillä sekä varastojen kulkureiteillä ei saa säilyttää tavaraa.
- 10.3 Pelastussuunnitelmaan ja -kalustoon liittyvästä vastuunjaosta on sovittu tarkemmin **liitteenä 2** olevassa vastuunjakotaulukossa.

11 JÄTEHUOLTO; YMPÄRISTÖVASTUU; KESTÄVÄ KEHITYS

- 11.1 Jätehuoltoon liittyvästä vastuunjaosta Osapuolten välillä on sovittu tarkemmin **liitteenä 2** olevassa vastuunjakotaulukossa.
- 11.2 Vuokralainen vastaa siitä, että Vuokralaisen Vuokrakohteessa harjoittama toiminta on siihen soveltuvien ympäristö-, jäte- ja kemikaalilakien sekä viranomais määräysten mukaista, se ei aiheuta Vuokrakohteen tai sen ympäristön pilaantumista ja että Vuokralaisella on Vuokrakohteessa harjoitettuun toimintaansa tarvittavat viranomaisluvut voimassa, mikäli tällaisia lupia edellytetään. Vuokralainen vastaa vuokrakauden aikana

aiheuttamastaan ympäristön pilaantumisesta ja sen korjaamisen kustannuksista riippumatta siitä ilmeneekö vahinko vuokrakauden aikana vai sen jälkeen.

- 11.3 Osapuolet toteavat, että ne pyrkivät suosimaan ja edistämään Vuokrakohteeseen liittyen, sikäli kuin se on kohtuudella mahdollista, kestävän kehityksen ja kiertotalouden asianmukaisesti huomioivia toimintatapoja ja tarkastelemaan toimintaansa aktiivisesti asiaan liittyen. Mikäli Osapuolet huomaavat edellä mainitun kannalta Vuokrasopimukseen liittyviä kehittymismahdollisuuksia, ne sitoutuvat neuvottelemaan hyvässä yhteistyössä tarkemmin tällaisten ottamisesta käyttöön Vuokrasopimukseen liittyvässä toiminnassaan.

12 VUOKRAKOHTTEEN KUNTO VUOKRAKAUDEN PÄÄTTYESSÄ; POISMUUTTO

- 12.1 Vuokrakauden päättyessä Vuokralainen luovuttaa Vuokrakohteen tyhjennettynä ja siivottuna Vuokranantajalle viimeistään Vuokrakauden viimeistä päivää seuraavana arkipäivänä. Muuton yhteydessä tehtävästä loppusiivouksesta vastaa kustannuksellaan Vuokralainen. Vuokralainen ei vastaa Vuokrakohteen käyttötarkoitus huomioiden tavanomaisesta kulumisesta, eikä ole velvollinen tekemään siihen liittyviä korjauksia.

- 12.2 Vuokrakohteessa pidetään Vuokrakauden päättymiseen liittyen ensimmäinen loppukatselmus Vuokranantajan ja Vuokralaisen välillä yhteisesti sovittuna aikana, lähtökohtaisesti viimeistään kuukausi ennen Vuokrakauden päättymistä. Vuokralaisen on korjattava katselmuksessa yhdessä todetut vastuullaan olevat puutteellisuudet omalla kustannuksellaan viipymättä ja ennen Vuokrakauden päättymistä (mikäli se on kohtuudella mahdollista). Mikäli Vuokralainen ei ole suorittanut vastuullaan olevia toimenpiteitä Vuokranantajan asettamassa kohtuullisessa määräajassa, on Vuokranantajalla (ja/tai sen omistamalla keskinäisellä kiinteistöosakeyhtiöllä) oikeus teettää tarpeelliset työt Vuokralaisen kustannuksella. Vuokrakohteessa pidetään toinen loppukatselmus Vuokranantajan ja Vuokralaisen välillä yhteisesti sovittuna aikana, lähtökohtaisesti kohdassa 12.1 sovittuna hallinnan luovutuksen päivänä, jossa tarkastetaan yhdessä Vuokrakohteen kunto ja tilojen siivous Vuokralaisen poismuuton jälkeen.

13 VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO, EDELLEENVUOKRAUS, ALIVUOKRAUS JA ETUOSTO-OIKEUS

13.1 Siirto, edelleenvuokraus ja alivuokraus Vuokralaisen toimesta

- 13.1.1 Vuokralainen ei saa ilman Vuokranantajan kirjallista suostumusta siirtää Vuokrasopimusta.

- 13.1.2 Vuokralaisella on oikeus ilman Vuokranantajan suostumusta ali- ja edelleenvuokrata vuokrauskohde kokonaan tai osittain vuokralaisen hyvinvointialueen konserniyhtiölle tai muulle hyvinvointialueen määräysvallassa olevalle oikeushenkilölle. Vuokralainen sitoutuu kuitenkin ilmoittamaan tällaisesta ali- tai edelleenvuokrauksesta Vuokranantajalle etukäteen. Vuokralaisen on pyydettävä Vuokranantajan etukäteinen kirjallinen suostumus ali- tai edelleenvuokratessaan Vuokrakohtetta muulle kuin yllä luetelluille tahoille. Vuokranantaja ei ilman perusteltua syytä saa olla antamatta tai viivyttää tällaista suostumusta. Ali- tai edelleenvuokraajalla ei ole oikeutta ilman Vuokranantajan kirjallista suostumusta tilojen ali- tai edelleenvuokraukseen. Edelleen- tai alivuokrauksesta huolimatta Vuokralainen vastaa edelleen tämän Vuokrasopimuksen mukaisista

velvollisuuksistaan Vuokranantajaa kohtaan, ellei Osapuolten välillä erikseen toisin sovita.

13.2 Vuokrasopimuksen siirto Vuokranantajan toimesta

13.2.1 Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan Vuokralaiselle Vuokraohteen omistusoikeuden siirtymisestä ja uuden Vuokranantajan yhteystiedoista viipymättä luovutusta koskevan sopimuksen tai muun siirtymiseen liittyvän oikeustoimen täytäntöönpanon (tai muun vastaavan voimaantulon) jälkeen.

13.2.2 Mikäli Vuokranantaja myisi tai luovuttaisi vain osan Vuokraohteesta, vastaa Vuokranantaja siitä, ettei tällainen osittainen siirto (tai sen jälkeinen tilanne, jossa useampi taho omistaa Vuokraohteen) aiheuta vahinkoa Vuokralaiselle tai muutoinkaan huononna Vuokralaisen asemaa siitä, mitä tässä Vuokrasopimuksessa on sovittu.

14 MUUT EHDOT

14.1 Sopimusrikkomukset

14.1.1 Mitään tässä Vuokrasopimuksessa mahdollisesti sovittuja vastuunrajoituksia ei sovelleta tilanteissa, joissa toinen Osapuoli rikkoo sopimusta tahallisesti tai törkeällä huolimattomuudella.

14.1.2 Riippumatta siitä, mitä tässä Vuokrasopimuksessa on muutoin sovittu, Vuokralaisella on oikeus purkaa Vuokrasopimus tilanteessa, jossa Vuokranantaja rikkoo Vuokrasopimusta olennaisesti eikä ole korjannut rikkomustaan kohtuullisessa ajassa Vuokralaisen asiaa koskevasta kirjallisesta ilmoituksesta, jossa rikkomus on kohtuudella yksilöity.

14.1.3 Riippumatta siitä, mitä tässä Vuokrasopimuksessa on muutoin sovittu, Vuokranantajalla on oikeus purkaa Vuokrasopimus tilanteessa, jossa Vuokralainen rikkoo Vuokrasopimusta olennaisesti eikä ole korjannut rikkomustaan kohtuullisessa ajassa Vuokranantajan asiaa koskevasta kirjallisesta ilmoituksesta, jossa rikkomus on kohtuudella yksilöity.

14.2 Henkilötietojen käsittely ja tietosuojaja

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

14.2.2 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 niillä on oikeus luovuttaa Vuokrasopimukseen nimetyn yhteyshenkilön henkilötiedot toiselle Osapuolelle. Osapuolet vastaavat myös siitä, että niillä on asianmukainen käsittelyperuste vastaanottamilleen henkilötiedoille. Osapuolet sitoutuvat käsittelemään vastaanottamiaan henkilötietoja ainoastaan tämän Vuokrasopimuksen mukaisten tehtävien kanssa yhteensopiviin tarkoituksiin ja käsittelyperusteiden mukaisesti.

Osapuolet vastaavat luovuttamiensa henkilötietojen oikeellisuudesta ja virheettömyydestä sekä rekisteröityjen asianmukaisesta informoisesta koskien henkilötietojen luovuttamista.

- 14.2.3 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 tietosuojalainsäädännön mukaisessa henkilötietojen käsittelysopimuksessa. Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan käsittelysopimukseen tarvittavista ehdoista siten, että käsittelysopimuksesta tulee markkinakäytäntöön nähden tavanomainen ja molempien Osapuolten kannalta kohtuullinen.

14.3 Talousrikollisuuden torjunta ja pakotteet

- 14.3.1 Osapuolet sitoutuvat aktiivisesti pyrkimään edistämään ja käyttöönottamaan talousrikollisuuden torjuntaan tähtäviä toimenpiteitä Vuokrakohteen käytön ja ylläpidon sekä muutos- ja korjaustoimenpiteiden yhteydessä omalta ja alihankkijoidensa osalta ja myötävaikuttamaan myös toisen Osapuolen toimintaan tähän liittyen. Osapuolet sitoutuvat tarvittaessa hyvässä yhteisymmärryksessä neuvottelemaan tarkemmin tähän liittyen tarvittavista toimenpiteistä.

- 14.3.2 Osapuolet vakuuttavat, että ne ovat noudattaneet, noudattavat tämän Vuokrasopimuksen allekirjoituspäivänä ja sitoutuvat edelleen noudattamaan kaikkia alla kohdassa **Virhe. Viitteen lähde ei löytnyt.** yksilöityjen pakoteviranomaisten asettamia kauppa-, talous tai rahoituspakotteita, kauppasaartoja tai vastaavia rajoittavia toimenpiteitä. Osapuolet vakuuttavat, etteivät ne tai kukaan niiden suorista tai epäsuorista tytär- tai osakkuusyhtiöstä sekä näiden tosiasiallisista edunsaajista, hallituksen jäsenistä tai muista johtohenkilöistä ole nyt tai Vuokrakauden aikana pakotteiden kohteena tai muutoin riko niihin sovellettavia pakotteita.

- 14.3.3 Mikäli Vuokrasopimuksen Osapuolen vakuutus pakotteiden noudattamisesta osoittautuu paikkansa pitämättömäksi tai virheelliseksi, on kyseisen Osapuolen ilmoitettava rikkomuksesta viipymättä toiselle osapuolelle tultuaan rikkomuksesta tietoiseksi. Rikkomuksen tehnyt Osapuoli on velvollinen oikaisemaan rikkomus viipymättä.

- 14.3.4 Pakoteviranomaisella tarkoitetaan tässä sopimuksessa seuraavia tahoja, niiden toimielimiä, laitoksia tai virastoja: (i) Yhdistyneiden kansakuntien turvallisuusneuvosto; (ii) Euroopan unioni; (iii) Yhdistynyt kuningaskunta; ja (iv) Yhdysvallat (Yhdysvaltain valtionvarainministeriön ulkomaisten varojen valvontatoimisto (OFAC) mukaan luettuna).

14.4 Ylivoimainen este

- 14.4.1 Vuokra-ajan alkaminen voi viivästyä tai vuokra-aika keskeytyä, mikäli viivästymisen tai keskeytymisen syynä on ylivoimainen este (*force majeure*). Ylivoimaisella esteellä tarkoitetaan vuokrasopimuksen solmimisen jälkeen sattunutta epätavallista ja vuokrasopimuksen täyttämisen estävää tapahtumaa, jota Osapuolten ei ole ollut kohtuudella 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 pakkohaltuunotto tai takavarikko julkiseen tarpeeseen, luonnonmullistus, tulipalo tai muu vaikutuksiltaan yhtä merkittävä ja epätavallinen ja Osapuolista riippumaton syy. Ylivoimainen este siirtää vaikutustaan vastaavasti sovittua Vuokrakauden alkamisaikaa (edellyttäen, ettei Vuokrakausi ole vielä esteen voimaantullessa alkanut) ja aina sen päättymisaikaa.

14.4.2 Vuokralaisella ei ole vuokranmaksuvelvoitetta siltä ajalta, kun Vuokrakohteen hyödyntäminen Vuokrasopimuksen mukaiseen käyttötarkoitukseen on keskeytynyt tai estynyt ylivoimaisen esteen takia. Kummallakaan Osapuolella ei ole oikeutta vaatia toiselta Osapuolelta vahingonkorvausta ylivoimaisen esteen tai sen aiheuttamien seurauksien takia.

14.4.3 Mikäli ylivoimainen este ei vaikuta lyhytaikaiselta, Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan hyvässä yhteistyössä sen vaikutuksesta Vuokrasopimuksen voimassaoloon ja/tai sen ehtoihin siten, että lopputulos on molempien Osapuolien kannalta kohtuullinen.

14.4.4 Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että ylivoimaisen esteen tilanteessa (esimerkiksi tulipalo), vuokralaisella ei ole vuokrasopimuksen purkuoikeutta, mikäli vuokranantaja sitoutuu ennallistamaan, tai muuten saattamaan kohteen vuokrasopimuksen mukaisessa kunnossa vuokralaisen käyttöön kohtuullisessa ajassa.

14.5 ARA-tuet

Vuokranantaja vakuuttaa, että mikäli vuokrakohde on saanut ARA:lta korkotukilainaa, täytetakauksen, investointiavustusta tai muuta tukea, Vuokranantaja on esittänyt ennen tämän Vuokrasopimuksen allekirjoittamista kirjallisesti selvitykset kaikista Vuokralaisen kannalta relevanteista ARA-ehdoista ja sikäli kuin nämä sisältävät velvoitteita Vuokralaiselle, on tällaisista velvoitteista sovittu erikseen Vuokrasopimuksessa tai sen liitteissä.

14.6 Yleinen vastuunrajoitus

Osapuolet eivät vastaa välillisistä vahingoista, ellei tässä Vuokrasopimuksessa ole nimenomaisesti toisin sovittu tai vahinkoa ole aiheutettu törkeällä huolimattomuudella tai tahallisesti.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokratulon menetys vuokralaisen sopimusrikkomuksen myötä on aina välitön vahinko.

14.7 Viivästyskorko

Viivästyskorko tämän Vuokrasopimuksen mukaisille vastuille määräytyy korkolain (633/1982, muutoksineen) 4.1 §:n mukaan.

14.8 Sanasto

Ellei tästä Vuokrasopimuksesta muuta ilmene, Vuokrasopimuksessa käytettyjä termejä tulkitaan RAKLI ry:n Kiinteistöliiketoiminnan sanaston (2. laitos, 2012) mukaisesti.

14.9 Yhteyshenkilöt ja ilmoitukset

Tämän Vuokrasopimuksen mukaiset ilmoitukset voidaan toimittaa (sen lisäksi mitä tiedoksiannoista on muutoin säädetty) sähköpostilla Vuokrasopimuksen alussa yksilöidylle Osapuolen yhteyshenkilölle. Osapuolet sitoutuvat ilmoittamaan viipymättä yhteyshenkilöitä koskevista muutoksistaan. Ellei aiempaa vastaanottohetkeä voida näyttää toteen, ilmoituksen tai muun tiedoksiannon katsotaan tapahtuneen samana päivänä, kun sähköposti on lähetetty Osapuolen yhteyshenkilölle, edellyttäen että kyseessä on ollut arkipäivä ja sähköposti on lähetetty ennen klo 16:15 (Suomen aikaa), tai muutoin tiedoksiannon katsotaan tapahtuneen lähettämistä seuraavana arkipäivänä (ellei lähettäjä ole saanut ilmoitusta sähköpostilähetyksen toimittamatta jättämisestä, teknisestä virheestä tai muusta vastaavasta syystä, josta on kohtuudella pääteltävistä, että sähköpostitoimitus ei ole lainkaan saavuttanut vastaanottajaa). Automaattiseen poissaoloviestin saadessaan Osapuolet sitoutuvat välittämään toimittamansa sähköpostin viipymättä myös poissaoloviestissä osoitettuun sähköpostiosoitteeseen.

14.10 Uudet verot ja hallinnolliset maksut

Jos lainsäädännöllä tai hallinnollisin toimenpitein kohdistetaan vuokraustoimintaan tai Kiinteistön tai Rakennuksen omistamiseen liittyvä uusi vero tai maksu, voi Vuokranantaja lisätä tästä aiheutuvat kustannukset Vuokralaiselta perittävään vuokran määrään. Selvyyden vuoksi, tällaista kustannusta koskien Vuokranantaja ei kuitenkaan ole oikeutettu indeksitarkastukseen, vaan kustannus peritään Vuokralaiselta ns. läpikulkueränä.

14.11 Koko sopimus

Tämä Vuokrasopimus sisältää Osapuolten välisen koko sopimuksen ja yhteisymmärryksen tämän Vuokrasopimuksen mukaisesta järjestelystä ja syrjäyttää ja korvaa kaikki aikaisemmat Osapuolten väliset sopimukset, neuvottelut ja yhteisymmärrykset Vuokrakohteen vuokraamiseen liittyen (mukaan lukien aiemmat vuokrasopimukset Vuokrakohteesta), sikäli kuin sellaisia on ollut.

14.12 Muutokset

Tätä Vuokrasopimusta voidaan muuttaa vain kirjallisesti, eikä Osapuoli voi vedota suullisesti tai hiljaisesti väitetyksi tapahtuneeseen muutokseen.

14.13 Erilliset ehdot

Mikäli jokin tämän Vuokrasopimuksen mukainen ehto todettaisiin pätemättömäksi tai täytäntöönpanokelvottomaksi, tämä ei vaikuta muiden ehtojen pätevyyteen tai täytäntöönpanokelvottomuuteen. Osapuolet sitoutuvat kuitenkin hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan tällaisen pätemättömäksi tai täytäntöönpanokelvottomaksi todetun sopimusehdon korvaamisesta sisällöltään mahdollisimman vastaavalla ehdolla. Osapuolten epäonnistuminen sopia tällaisesta korvaamisesta ei kuitenkaan vaikuta tämän Vuokrasopimuksen muiden ehtojen pätevyyteen tai täytäntöönpanokelvottomuuteen.

15 SOVELLETTAVA LAKI JA RIIDANRATKAISU

- 15.1 Tähän Vuokrasopimukseen sovelletaan Suomen lakia (pois lukien sen lainvalintasäännökset). Selvyyden vuoksi todetaan, että tähän Vuokrasopimukseen sovelletaan myös liikehuoneiston vuokrauksesta annettua lakia (482/1995, muutoksineen), jollei sanotun lain säännöksistä ole tässä Vuokrasopimuksessa poikettu.
- 15.2 Tästä Vuokrasopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan ensimmäisenä oikeusasteena Vuokrakohteen sijaintipaikan mukaisessa käräjäoikeudessa.

16 VOIMAANTULO

- 16.1 Tämä Vuokrasopimus tulee voimaan, kun molemmat Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.
- 16.2 Vuokralainen ja Vuokranantaja ovat kumpikin osaltaan varmistaneet, että sopimuksen allekirjoittavilla edustajilla on sopimuksen allekirjoittamiseen organisaationsa hallintosäännön tai muun vastaavan organisaatiossaan kulloinkin sovellettavan säännösten edellyttämät oikeudet sekä valtuudet ja/tai sopimuksen allekirjoittamisesta on tehty toimivaltaisen toimielimen lainvoimainen päätös, johon allekirjoittajan oikeudet ja valtuudet perustuvat.²

(Allekirjoitukset seuraavalla sivulla)

² Tekstiä voidaan käyttää, mikäli vuokrasopimusta koskevat sisäiset päätökset ovat tulleet lainvoimaisiksi tai sellaisia ei tarvita.

Tämä Vuokrasopimus voidaan allekirjoittaa myös sähköisesti, jolloin siitä ei tehdä erillisiä alkuperäiskappaleita.

Vantaalla, ##.6.2026

Vantaan kaupunki

Tiina Louhikoski
Toimitilapäällikkö

Vantaan ja Keravan hyvinvointialue

[nimi]
[titteli]

LIITTEET

- | | |
|----------------|---|
| Liite 1 | Vuokrakohteen pohjapiirros |
| Liite 2 | Vastuunjakotaulukko |
| Liite 3 | PTS-suunnitelma |
| Liite 4 | Luonnos maanomistajan ja rakennusten omistajan välille laadittavasta maanvuokrasopimuksesta |

LIITE 2. VASTUUJAKOTAULUKKO

VUOKRAKOHTEN YLLÄPIDON VASTUUNJAKOTAULUKKO

(kohde)

KIINTEISTÖN YLLÄPITO	Vuokranantaja järjestää ja edelleenlaskuttaa vuokralaiselta	Vuokralainen järjestää kustannuksellaan	Vuokranantaja järjestää kustannuksellaan	Kommentit
Kiinteistön kokonaisvaltainen ylläpito kuuluu vuokralaiselle. Peruserätyksenä on, että vain peruskorjaukset ovat vuokranantajan kustannuksella.				
VUOKRAKOHTEN HALLINNOINTI				
Huoltokirjan hankkiminen		x		
Huoltokirjan ylläpito		x		
Kiinteistökuustannukset				
Tontin vuokra	x			
Kiinteistövero	x			
Kiinteistön täysarvovakuutus	x			
Mahdolliset ympäristösertifioinnin maksut			x	Mikäli sertifiointi käynnistyy vuokralaisen aloitteesta, maksaa vuokralainen siitä syntyvät kustannukset
KÄYTTÖ JA HUOLTO				
Tekninen huolto ja tekninen isännöinti		x		
Kiinteistön sähkölaitteiden määräaikaistarkastukset		x		
Muut kiinteistön laitteet ja järjestelmät: vuosihuollot ja ylläpito		x		
Toimintaa palvelevien välineiden ja laitteiden (irtaimisto) ylläpito.		x		Irtaimisto kattaa mm. mahdolliset jääkaapit, mikroaaltouunit, uunit, kahvinkeitin, liedet, pesukoneet ja muut vuokralaisen toimintaa palvelevan irtaimiston.
Valaisinten polttimot ja vaihtotyö		x		
Viranomais tarkastukset kiinteistölle		x		
Viranomais tarkastukset toiminnalle		x		
Kiinteistön piha-alueiden ylläpito ja vuosikorjaukset.		x		Pihalla-alueisiin luetaan myös kiinteistön vastuulla olevat katu- ja muut ulkoalueet.
Lämmitys		x		
Sähkönkulutus		x		
Veden ja jäteveden kustannukset		x		
Jätehuolto. (Sis. mahdolliset ongelmajätteet)		x		
TOIMINNAN TURVALLISUUS				
Vartiointi		x		
Kiinteistön avainhallinta, kuluvalvonta ja mekaaniset avaimet		x		
Pelastussuunnitelman laadinta ja päivittäminen		x		
Rikosilmointin järjestelmän ylläpito (jos on)		x		
Vuokralaisen oman toiminnan vaatimat vakuutukset		x		
KORJAUKSET JA KUNNOSSAPITO				
Peruskorjaukset			x	Peruskorjauksilla viitataan ennalta suunniteltuihin korjaustoimenpiteisiin, jossa uusitaan laaja-alaisesti rakennuksen osa tai talotekninen järjestelmä. Peruskorjaus toteutetaan, kun rakennuksen osa tai talotekninen järjestelmä on tullut teknisen elinkaarensa loppuun eikä sitä ole enää teknis-taloudellisesti järkevää huoltokorjauksin saattaa käyttökuntoon.
Vuokralaisen vuokrakauden aikana toteuttamien muutostöiden ja hankkimien välineistön uusiminen.		x		
Irtaimiston ja laitteiston uusiminen		x		Laitteisto kattaa mm. mahdolliset jääkaapit, mikroaaltouunit, uunit, kahvinkeitin, liedet ja pesukoneet. Vuokralainen vastaa myös muusta vuokralaisen toimintaa palvelevan irtaimiston uusimisesta.
Ylläpitokorjaukset ja kunnossapito.		x		Ylläpito pitää sisällään vuokraohteen normaalin ylläpidon ja vuokraohteen teknisten järjestelmien ja kaikkien rakennosien ylläpidon ja huoltokorjaukset. Ylläpidolla viitataan myös muihin vähäisiin muutostöihin, kuten seinien pintakäsittelyyn, maalaukseen, tapetointiin ja muihin tavanomaisiin korjaustöihin, jotka ovat edellytyksenä vuokraohteen kunnan säilymiselle. Ilkivallan tai vuokralaisen toiminnasta johtuvat korjaukset ovat vuokralaisen vastuulla.

LIITE 3. PTS-TAULUKOT

KUUSELAN PERHEKUNTOUTUSKESKUS

Vuokranantaja vastaa peruskorjauksista ja vuokralainen ylläpito- ja vuosikorjauksista sekä huoltotöistä

	Toimenpide-ehdotus							Kustannusarvio ajankohdassa 11/2022	Vuokranantajan vastuulla			
		2027	2028	2029	2030	2031	2032		Peruskorjaus	Ylläpito/ vuosikorjaus	Huoltotyö	
RAKENNETEKNIikka	Piha-alueen asfalttipäälysteen uusiminen						x	60 000 €	x			
	Ulkovaraston oven maalaus ja yleishuolto	x								x		
	Salaojien huuhtelu ja kuvaus	x			x			18 000 €		x		
	Sokkelin pintakäsittely / huoltomaalaus	x						5 000 €		x		
	Rakennuksen B ikkunoiden kunnostus ja tiivistys	x						10 000 €		x		
	Rakennuksen A märkätilojen uusiminen vesikalusteineen			x				200 000 €	x			
	Rakennuksen B toimistotilojen sisäpintojen halkeamien korjaus huoltotyönä	x									x	
LVI-A-TEKNIikka	Rakennuksen A kaukolämmön alajakokeskuksen uusinta oheislaitteineen		x					30 000 €	x			
	Rakennuksen A patteriventtiileiden uusinta ja verkoston perussäätö		x					10 000 €	x			
	Rakennuksen A tuulikaappikojeen perushuolto ja säätölaitteiden tarpeen mukainen uusinta	x									x	
	Rakennuksen B kaukolämmön alajakokeskuksen uusinta oheislaitteineen						x	25 000 €	x			
	Rakennuksen B patteriventtiileiden uusinta ja verkoston perussäätö	x						6 000 €	x			
	Rakennuksen B tuulikaappikojeen perushuolto ja säätölaitteiden tarpeen mukainen uusinta			x							x	
	Rakennuksen C lämpöverkoston perussäädön tarkastus ja tarpeen mukainen säätö		x								x	
	Rakennuksen A viemäriverkoston kuntotutkimus (valurautaviemärit)							x		x		
	Rakennuksen A LVK-verkoston virtaamien tarkastus ja säätö.	x										x
	Rakennuksen A LVK-pattereiden tarkastus ja vuotojäljen omaavien tiivisteiden tarpeen mukainen uusinta.	x										x
	Rakennuksen A vesi- ja viemärikalusteiden huolto ja tarpeenmukainen kunnostus/uusinta	x										x
	Rakennuksen B viemäriverkoston kuntotutkimus (valurautaviemärit)							x		x		
	Rakennuksen B LVK-verkoston virtaamien tarkastus ja säätö.	x										x
	Rakennuksen B LVK-pattereiden tarkastus ja vuotojäljen omaavien tiivisteiden tarpeen mukainen uusinta.	x										x
	Rakennuksen B vesi- ja viemärikalusteiden huolto ja tarpeenmukainen kunnostus/uusinta	x										x
Rakennuksen C LVK-verkoston virtaamien tarkastus ja säätö.			x								x	
Rakennuksen C vesi- ja viemärikalusteiden huolto ja tarpeenmukainen kunnostus/uusinta			x								x	
Rakennuksen A ilmanvaihtokoneiden oheislaitteiden ja puhaltimien tarpeenmukaiset uusinnat	x									x		
Rakennuksen A ilmanvaihtokoneiden oheislaitteiden ja puhaltimien tarpeenmukaiset uusinnat							x	5 000 €		x		

TAMMIRINTEEN VASTAANOTTOKOTI

Vuokranantaja vastaa peruskorjauksista ja vuokralainen ylläpito- ja vuosikorjauksista sekä huottotöistä

	Toimenpide-ehdotus							Kustannusarvio ajankohdassa 11/2022	Vuokranantajan vastuulla		Rakennus ei käytettävissä peruskorjauksen aikana
		2027	2028	2029	2030	2031	2032		Peruskorjaus	Ylläpito/ vuosikorjaus	
RAKENNE- TEKNIikka	Salaojien huuhtelu ja kuvaus				x			12 000 €	x		
	Vanhan rakennuksen sokkelirakenteen kunnostus	x						5 000 €	x		
	Vanhan rakennuksen julkisivujen kunnostus	x						60 000 €	x		
	Vanhan rakennuksen puuikkunoiden uusiminen	x						60 000 €	x		
	Vanhan rakennuksen puisten ulko-ovien uusiminen	x						20 000 €	x		
LVIA-TEKNIikka	Uuden rakennuksen lämmöntuotantolaitteiden (sis. LV) ja oheislaitteiden tarpeen mukaiset uusinnat										
	-laitteiden laajamittainen uusiminen								x		
	-yksittäisten laitteiden uusiminen		x							x	
	Vanhan rakennuksen lämmöntuotantolaitteiden (sis. LV) ja oheislaitteiden tarpeen mukaiset uusinnat										
	-laitteiden laajamittainen uusiminen								x		
	-yksittäisten laitteiden uusiminen		x							x	
	Tuulikaappikojeiden perushuolto ja säätölaitteiden tarpeen mukainen uusinta (sis. uuden ja vanhan rakennuksen)	x									x
	Patteriventtiilien uusinta ja verkostojen perussäätö (sis. uuden ja vanhan rakennuksen)			x				17 000 €	x		
	Paineenalennusventtiilin uusinta alatalossa	x									x
	Perusvesipumppaamon tarpeen mukaiset laiteuusinnat										
	-perusvesipumppaamon kokonaisvaltainen uusiminen								x		
	-yksittäisten laitteiden uusiminen	x									x
	Vesi- ja viemärikalusteiden huolto ja tarpeen mukainen kunnostus/uusinta (sis. uuden ja vanhan rakennuksen)	x									x
	Ilmanvaihtokoneiden oheislaitteiden ja puhaltimien tarpeen mukaiset uusinnat (sis. uuden ja vanhan rakennuksen)	x					x	5 000 €			x
	Kanavien tarpeen mukainen puhdistus ja ilmamäärien säätö (sis. uuden ja vanhan rakennuksen)			x				11 000 €			x
Sammuttimien vuosihuollot	vuosittain									x	
Sprinklerijärjestelmän vuosihuollot ja tarpeen mukaiset laiteuusinnat	vuosittain									x	
VSS-laitteiden huollot säännöllisesti	säännöllisesti									x	
SÄHKÖ- TEKNIikka	Sähkökeskusten lämpökuvaus	x						6 000 €	x		
	Koneiden ja laitteiden uusiminen tarpeen mukaan	x						15 000 €	x		
	Pistorasioiden uusiminen ja lisääminen tarpeen mukaan	x						5 000 €	x		

HAVUKOSKEN PALOASEMA

Vuokranantaja vastaa peruskorjauksista ja vuokratilain ylläpito- ja vuosikorjauksista sekä huoltotöistä

							Kustannusarvio ajankohdassa 11/2022	Perus- korjaus	Ylläpito/v uosi- korjaus	Huolto-työ	
	2027	2028	2029	2030	2031	2032					
	Toimenpide-ehdotus										
RAKENNE- TEKNIikka	Asfalttipinnan paikoittaiset korjaukset sisäpihalla	x					40 000 €		x		
	Aluevarusteiden huoltomaalaus ja kunnostus	x							x		
	Salaojien huuhtelu ja videokuvaus 5 vuoden välein		x						x		
	Ikkunoiden huolto ja maalaus, sekä tiivisteiden uusiminen	x					25 000 €		x		
	Mekaanisten ulko-ovien huoltotyöt, kuten tiivisteiden uusiminen, sekä hallin automaattisten ulko-ovien kunnostustyöt	x					25 000 €		x	x*	
LVIA-TEKNIikka	Kaukolämmön alajakokeskuksen oheislaitteiden tarpeen mukainen uusinta										
	-laitteiden laajamittainen uusiminen							x			
	-yksittäisten laitteiden uusiminen	tarpeen mukaan							x		
	Patteriventtiileiden uusinta ja verkoston säätö		x				10 000 €	x			
	Kiertoilmahuonepattereiden huolto ja säätölaitteiden tarpeen mukainen uusinta	x							x		
	Valurautaviemäreiden kuntotutkimus (2.kerroksen) ja pihaviemäreiden sisäpuolinen TV-kuvaus - tehty						x		x		
	Vesi- ja viemärikalusteiden huolto	tarpeen mukaan								x	
	Vesi- ja viemärikalusteiden tarpeen mukainen uusinta		x					5 000 €		x	
	IV-koneiden ja oheislaitteiden tarpeen mukaiset uusinnat										
	- IV-koneiden uusiminen								x		
	- kunnossapitokorjaukset			x				7 000 €		x	
	Keskitetyn jäähdytyksen tarpeen mukaiset laiteuusinnat							5 000 €			
	-laitteiden laajamittainen uusiminen								x		
	-yksittäisten laitteiden uusiminen			x						x	
	Jäähdytysjärjestelmän normaali ylläpito, mm. split-mallisten koneiden vuosihuolto ja suodattimien puhdistus									x	x*
	Split-tyyppisten kojeiden tarpeen mukainen uusinta	x						5 000 €	x		
Pikapalopostien tarkastus ja huolto tarpeen mukaan vuosittain	vuosittain									x	
VSS-laitteiden koestus ja huolto säännöllisesti	säännöllisesti									x	
Paineilmalaitteiden koestus ja huolto säännöllisesti sekä tarpeen mukainen laiteuusinta	säännöllisesti									x	
SÄHKÖ- TEKNIikka											
	Sähkökeskusten lämpökuvaus 5 vuoden välein	x			x			20 000 €		x	
TIETO- TEKNIikka											
	Rakennusautomaatiojärjestelmän uusiminen tarpeen mukaan	x						20 000 €	x		

VANTAANKOSKEN PALOASEMA

Vuokranantaja vastaa peruskorjauksista ja vuokralainen ylläpito- ja vuosikorjauksista sekä huoltotöistä

	Toimenpide-ehdotus							Kustannusarvio ajankohdassa 11/2022	Perus- korjaus	Ylläpito/v uosi- korjaus	Huolto-työ	Rakennus ei käytettävissä peruskorjauksen aikana
		2027	2028	2029	2030	2031	2032					
RAKENNE- TEKNIikka	Aluevarusteiden huoltomaalaus ja kunnostus	x								x		
	Salaajien huuhtelu ja videokuvaus	x				x				x		
	Vesikattorakenteen uusiminen alusrakenteineen perustuen tekniseen käyttöikään						x	80 000 €	x			
	Savunpoistoluukkujen tiivistys ja toiminnan varmistus	x						5 000 €			x	
	Vaurioituneiden alakattolevyjien paikoittainen uusiminen?									x		
LVIA-TEKNIikka	Patteriverkoston säätö ja venttiileiden tarpeen mukainen uusinta											
	^- patteriverkoston peruskorjaus									x		
	^- patteriverkoston säätö ja venttiileiden tarpeen mukainen uusinta	x						6 000 €		x		
	Kiertoilmapuhallinpattereiden perushuolto ja uusitaan samalla säätölaitteita tarpeen mukaan	x						5 000 €		x	x	
	Käyttövesi- ja viemäriputkien kuntotutkimus (sis. pihaviemärit)						x	8 000 €	x			
	Vesi- ja viemärikalusteiden tarpeen mukaiset uusinnat	x						5 000 €		x		
	Uusitaan ilmanvaihtokoneiden oheislaitteita ja vanhoja huippumureita tarpeen mukaan											
	^- IV-koneiden uusiminen									x		
	^- kunnossapitokorjaukset		x					5 000 €		x		
	Ilmanvaihtokanavien puhdistus ja ilmamäärien säätö. Tarpeen mukaan käsitellään suojaamattomat mineraalivillapinnat	x						10 000 €		x		
	Jäähdytyskojeen huolto vuosittain		Vuosittain									x
	Pikapalopostien vuosittainen tarkastus ja huolto tarpeen mukaan		Vuosittain									x
VSS-laitteiden koestus ja huolto säännöllisesti		Säännöllisesti									x	
Paineilmalaitteiden koestus ja huolto sekä tarpeen mukainen laiteuusinta säännöllisesti		Säännöllisesti									x	
SÄHKÖ- TEKNIikka	Keskusten lämpökuvaus n. 5 vuoden välein				x			10 000 €		x		
	Koneiden uusiminen tarpeen mukaan											
	^- laajamittainen uusiminen kuten esim. sähköpääkeskuksen uusiminen								x			
	^- yksittäisten koneiden ja laitteiden uusiminen	x						15 000 €		x		
TIETO- TEKNIikka	Pistorasioiden uusiminen tarpeen mukaan	x						5 000 €		x		
	Antennirasioiden lisääminen tarpeen mukaan		Tarpeen mukaan					5 000 €		x		
	Tietoliikennesasioiden lisääminen kellarikerrokseen		Tarpeen mukaan					5 000 €		x		

VUOKRASOPIMUS

VANTAAN KAUPUNKI
vuokranantajana

sekä

VANTAAN JA KERAVAN HYVINVOINTIALUE
vuokralaisena

välillä

koskien [xxxxxx]

1. Sopimuksen osapuolet

Vuokranantaja	Vantaan kaupunki y-tunnus 0124610-9 (jäljempänä "Vuokranantaja").
Vuokralainen	Vantaan ja Keravan hvivointialue y-tunnus 3221356-1 (jäljempänä "Vuokralainen") Vuokranantaja ja Vuokralainen ovat jäljempänä yhdessä "Osapuolet".

2. Vuokrakohte

Osoitteessa [osoite] sijaitseva [tilojen yksilöinti].

Vuokrattavien tilojen pinta-ala on [xx] m² ja ne käsittävät [tilojen tarkempi yksilöinti]

[Vuokrattaviin tiloihin kuuluvat myös seuraavat liike- ja xxxtilat:]

[Liitteenä xx on kartta vuokrattavista tiloista.]

[Vuokrakohteeseen kuuluu seuraava maa-alue:]

3. Taustatiedot vuokrasopimukselle

Osapuolten tarkoituksena on sopia tämän Vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin siitä, että Vuokranantaja vuokraa Kiinteistöllä sijaitsevia tiloja Vuokralaiselle.

Vuokrakohte vuokrataan ja Vuokralainen hyväksyy Vuokrakohteen sellaisena kuin se on. Vuokralainen toimii jo tiloissa vuokralaisena ja tuntee tilat.

4. Tilojen käyttötarkoitus

Tällä sopimuksella vuokrataan tilakokonaisuus käytettäväksi [sosiaali- ja terveystiloiden] tuottamiseen. Vuokralainen tuottaa tiloissa [sosiaalihuoltolain (1301/2014) mukaisia asumispalveluja].

[Liiketiloja tulee käyttää rakennusluvan mukaiseen käyttötarkoitukseen.]

Tilojen käyttötarkoituksen muuttaminen edellyttää Vuokranantajan suostumuksen.

5. Vuokrakausi

Vuokra-aika alkaa määräaikaisella kaudella, joka alkaa 1.1.2027 ja päättyy 31.12.20xx ("Vuokrakausi"). Vuokrakauden jälkeen vuokra-aika jatkuu toistaiseksi 12 kuukauden molemminpuolisella irtisanomisajalla. Vuokrakausi voidaan irtisanoa päättymään aikaisintaan edellä mainitun määräaikaisen kauden lopuksi, edellyttäen että irtisanomisilmoitus tästä on tehty vähintään 12 kuukautta ennen sen päättymistä. Siltä osin kuin vuokra-aika jatkuu edellä sovitun alkuperäisen määräaikaisen Vuokrakauden jälkeen, tämän Vuokrasopimuksen viittaukset Vuokrakautteen käsittävät myös alkuperäisen määräaikaisen vuokrakauden jälkeisen vuokraajan.

Tämän sopimuksen mukainen Vuokralaisen hallintaoikeus Vuokrakohteeseen, vuokranmaksuvelvollisuus sekä ylläpitoon liittyvät velvoitteet alkavat Vuokrakauden alkamispäivänä. Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että Vuokrakohte on jo sopimuksen alkamishetkellä Vuokralaisen käytössä.

6. Vuokra

Vuokra ("Vuokra") muodostuu pääomavuokrasta ("Pääomavuokra") ja lisävuokrasta ("Lisävuokra").

Pääomavuokra

Pääomavuokra on Vuokrakauden alkaessa [●] euroa per kuukausi, ja sen määrään lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero, jolloin pääomavuokra on arvonlisäveroineen Vuokrakauden alkaessa [●] euroa.

Lisävuokra

Vuokralainen suorittaa Vuokranantajalle Lisävuokraa, jolla katetaan Vuokralaiselle vuokrattujen tilojen/alueen maanvuokra, kiinteistövero sekä kiinteistön ja rakennuksen vakuutukset. Lisävuokrana veloittavien kulujen määrä vastaa kulloinkin Vuokranantajan maksamaa maanvuokraa, kiinteistövero ja vakuutusmaksua. Mikäli vuokralaiselle vuokrattu alue ja/tai tila ei käsitä kokonaisuudessaan Vuokranantajalle vuokrattua maa- aluetta, on Lisävuokra määrältään Vuokralaiselle vuokrattujen

tilojen ja/tai alueen osuus Vuokranantajalle vuokratun maa-alueen vuokrasta, kiinteistöverosta ja vakuutuksesta.

Niin kauan, kun vuokrasopimuksessa tarkoitettu Vuokranantaja on Vantaan kaupunki Lisävuokran määrä vastaa maanvuokran osalta määrää, jota Vantaan kaupunki perisi Vuokrakohteen maa-alueesta tai Vuokralaiselle vuokrattujen tilojen ja/tai alueen osuutta maa-alueen vuokrasta.

Vuokranantajan tulee tarkistaa Vuokralaiselta edellisellä tilikaudella veloitetun Lisävuokran oikeellisuus vertaamalla sitä saman tilikauden toteutuneisiin kustannuksiin. Tarkistus tulee suorittaa kuuden (6) kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Mikäli veloitettu Lisävuokra poikkeaa toteutuneista hoitokustannuksista, erotus korvataan Vuokralaiselle tai veloitetaan Vuokralaiselta.

7. Vuokran tarkistus

Pääomavuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (1951:10=100) täysimääräisesti siten, että perusindeksinä käytetään [●] ja tarkistusindeksinä tarkastushetkeä edeltävän syyskuun indeksilukua. Tarkistusindeksin pisteluvun ollessa pienempi kuin viimeisin käytetty tarkistusindeksin pisteluku, ei vuokraa kuitenkaan alenneta. Tarkistettu pääomavuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan kohdassa 6 mainitulla arvonlisäverottomalla pääomavuokralla (tarkistettu pääomavuokra = kohdassa 6 mainittu arvonlisäveroton pääomavuokra * (tarkistushetken viimeisin julkaistu indeksiluku / perusindeksi)). Tarkistus suoritetaan vuosittain marraskuussa viipymättä sen jälkeen, kun syyskuun indeksiluku on julkaistu ja Vuokranantaja ilmoittaa tarkistetun vuokran Vuokralaiselle marraskuun aikana. Tarkistettua pääomavuokraa laskutetaan 1. tammikuuta lähtien. Mikäli elinkustannusindeksin laskeminen lopetetaan, sovelletaan vuokran määrän tarkistukseen elinkustannusindeksiä lähinnä olevaa vastaavaa indeksiä. Mikäli indeksiehdon käyttö kielletään lainmuutoksella, Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan uudesta vuokrantarkistusperusteesta.

8. Vuokran maksaminen ja muut vuokraa koskevat ehdot

Vuokra maksetaan viimeistään kunkin kuukauden 5. päivänä Vuokranantajan toimittaman laskun tai muiden maksuohjeiden

mukaisesti. Vuokranmaksun viivästyessä peritään viivästyneeltä määrältä korkolain 4 §:n 1 mom. mukainen viivästyskorko.

Vuokran määrää ei ole määritetty pelkästään pinta-alan perusteella ja Osapuolet toteavat, että vuokran määrää ei muuteta, mikäli Vuokrakohteen pinta-ala myöhemmin tarkistusmittauksella tai muutoin osoittautuisi pienemmäksi tai suuremmaksi, kuin mitä Osapuolet allekirjoitushetkellä olettivat.

Vuokrakohteen vuokraustoiminnasta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi ja vuokraan lisätään aina kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön mukainen arvonlisävero. Mikäli Vuokrakohteen käyttö tai Vuokralaisen toiminta muuttuisi siten, ettei se oikeuteta enää arvonlisäveron täysimääräiseen vähennykseen tai palautukseen, on Vuokralainen velvollinen ilmoittamaan tästä Vuokranantajalle kirjallisesti hyvissä ajoin ennen muutoksen täytäntöönpanoa, jotta mahdolliset vaikutukset vuokraan voidaan selvittää etukäteen, ja lisäksi korvaamaan Vuokranantajalle ja/tai kiinteistön/rakennuksen omistavalle keskinäiselle kiinteistöosakeyhtiölle arvonlisäverottomasta käytöstä aiheutuvat vahingot, jollaisiksi katsotaan mm. verohallinnolle palautettavaksi tulevan veron ja muiden vuokranantajalle aiheutuvien vastaavien lisäkustannusten määrä ja kiinteistön tai rakennuksen omistajalle vuokrauskohteesta aiheutuvien menojen vähennys- tai palautuskelvottoman arvonlisäveron määrä.

Mikäli Vuokralainen tekee vuokra-aikana sellaisia kiinteistöinvestointeja, joiden osalta Vuokralaiselle syntyy oikeus/velvollisuus tarkistaa kiinteistöinvestointia koskevaan hankintaan sisältyvän arvonlisäveron vähennystä, luovuttaa Vuokralainen vuokra-ajan päättyessä Vuokranantajalle arvonlisäverolain (1501/1993) 209 k §:n ja 209 l §:n mukaisen kiinteistöinvestointeja koskevan selvityksen edellyttäen, että tarkistusoikeuden/-velvollisuuden siirron edellytykset täyttyvät.

9. Vuokravakuus

Vuokralainen ei ole velvollinen toimittamaan vuokravakuutta.

10. Ylläpito, hoito, peruskorjaukset ja perusparannukset

Vuokrakohde vuokrataan siinä kunnossa, jossa se sopimusta tehtäessä on. Vuokralainen on sopimuksen tehdessään tietoinen

vuokrakohteen iästä ja kunnosta. Vuokralaisella ei ole oikeutta purkaa vuokrasopimusta vuokrasopimuksen alkamishetkellä tiedossaan olevien vuokrakohteen kuntoon liittyvien syiden takia.

Vuokrakohteen kunnossapito- ja peruskorjausvastuu on kokonaisuudessaan Vuokralaisella. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan Vuokrakohteen ylläpidosta, käyttökustannuksista, peruskorjauksista, perusparannuksista ja kaikesta muustakin vuokrattujen tilojen ja alueiden edellyttämistä kunnossapitotoimista.

Vuokra ei sisällä vettä, sähköä tai jätehuoltoa, lämmitystä tai muutakaan vastaavaa palvelua, vaan Vuokralainen järjestää nämä itse.

Vuokralaisella ei ole oikeutta saada vuokranalennusta tai korvausta Vuokrakohteessa tekemästään ylläpidosta, kunnossapidosta, peruskorjauksista tai muistakaan tämän kohdan mukaisista töistä ja toimenpiteistä. Vuokralaisella ei ole oikeutta saada vuokranalennusta tai korvausta, mikäli Vuokrakohteen käyttö estyy tai vaikeutuu tämän kohdan mukaisten töiden tai toimenpiteiden takia.

Vuokralaisella ei ole oikeutta saada vuokranalennusta tai korvausta, mikäli Vuokrakohteen käyttö estyy tai vaikeutuu vuokrakohteen puutteellisen kunnan takia.

Vuokralainen saa kunnossapitovastuunsa toteuttamiseksi tehdä vuokrakohteessa tarvittavat kunnossapito, peruskorjaus ja perusparannustyöt ilman Vuokranantajan erillistä lupaa. Vuokralaisen tulee kuitenkin ilmoittaa peruskorjaus ja perusparannustöistä ennen niiden aloittamista Vuokranantajalle, jolla on oikeus perustellusta kiinteistön ja rakennuksen hoitoon liittyvästä syystä antaa määräyksiä korjauksen toteuttamisesta tai kieltää korjaus.

Vuokralaisen tulee myös ilmoittaa Vuokranantajalle merkittävästi rakennusten kuntoon vaikuttavista puutteista tai vahingoista kuten isommista vesivahingoista (katto-/putkivuoto) ja näiden osalta tekemistään korjauksista.

Ellei erikseen toisin sovita, lisä- ja muutostyöt jäävät Vuokra-ajan päättyessä Vuokranantajan omistukseen ilman erillistä korvausta, poikkeuksena mahdolliset Vuokrakohteen pääkäyttötarkoituksesta

poikkeavat erikoistyöt, jotka Vuokralaisen tulee aina poistaa Vuokrakohteesta Vuokra-ajan päättyessä.

Tämän kohdan mukainen vuokralaisen vastuu on huomioitu vuokran määrässä.

[Poikkeuksena edellä tässä kohdassa mainittuun Vuokranantaja vastaa]

11. Vakuutukset

Vuokranantaja vastaa Kiinteistön ja Rakennuksen vakuuttamisesta täysarvovakuutuksella. Vakuutuksen kustannukset edelleen laskutetaan Vuokralaiselta toteuman mukaisesti lisävuokrassa.

Vuokralainen vastaa toimintansa vakuuttamisesta sekä vuokrauksen kohteessa olevan omaisuutensa ja kolmannen osapuolen omaisuuden vakuuttamisesta.

Osapuolet sitoutuvat ilmoittamaan toisilleen viipymättä sellaisista tiedoista tulleista vahingoista, jotka voisivat objektiivisesti arvioiden oikeuttaa toisen Osapuolen korvaukseen vakuutuksestaan (ellei ole ilmeistä, että toinen Osapuoli on jo tietoinen asiasta).

Mikäli Vuokranantaja (tai sen omistama keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö) saa vakuutuksesta korvauksen koskien Vuokrakohdetta koskevaa vahinkoa, sitoutuu Vuokranantaja:

- a) siirtämään korvauksen Vuokralaiselle, mikäli Vuokralainen vastaa Vuokrasopimuksen nojalla vahinkoon liittyvien korjaustöiden toteuttamisesta kustannuksellaan; tai
- b) käyttämään korvauksen (tai huolehtimaan siitä, että keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö käyttää korvauksen) viipymättä tapahtuneen vahingon korjaamiseen (tai muuhun vastaavaan toimenpiteeseen, kuten esimerkiksi kohteen uudelleenrakentamiseen), elleivät Osapuolet asiaan liittyen toisin sovi. Osapuolet sitoutuvat tarvittaessa hyvässä yhteisymmärryksessä neuvottelemaan tarkemmin tehtävien korjausten (tai muiden vastaavien toimenpiteiden) toteuttamistavoista, niiden käytännön järjestelyistä tai vahinkotapahtuman muista vaikutuksista tämän Vuokrasopimuksen kannalta.

12. Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeuttaan ilman vuokranantajan etukäteistä kirjallista suostumusta.

13. Edelleenvuokraus

Vuokralaisella on oikeus edelleenvuokrata tiloja.

Vuokralaisen on ilmoitettava vuokralaiselleen oma vuokranantajansa ja ensivuokrasopimuksen ehdot sekä Vuokranantajalleen edelleenvuokrasuhde ja edelleenvuokralainen. Suorittamastaan vuokrasopimuksen purkamisesta tai irtisanomisesta taikka tekemästään muusta vuokrasuhdetta koskevasta ilmoituksesta Vuokranantajan ja Vuokralaisen on heti ilmoitettava myös sille ensivuokrasuhteen tai edelleenvuokrasuhteen osapuolelle, johon irtisanomista, purkamista tai ilmoitusta ei ole kohdistettu.

14. Vastuu vuokralaisen ja jälleenvuokraajien aiheuttamasta vahingosta

Vuokralaisen vastuu huoneistojen ja yleisten tilojen vahingoittumisesta määräytyy liikehuoneistojen vuokrauksesta annetun lain 23 §:n mukaisesti myös jälleen ja edelleen vuokraajien osalta.

Mikäli vuokralainen on lain tai tämän sopimuksen perusteella vahingonkorvausvelvollinen vuokrauksen kohteelle aiheuttamastaan vahingosta, korvaukseen oikeutettuja voivat olla vuokranantaja tai vuokranantajan vakuutusyhtiö.

15. Vuokralaisen velvollisuudet

Vuokralainen vastaa siitä, että tämän vuokratiloissa harjoittama toiminta täyttää lakien, asetusten ja viranomaismääräysten säännökset.

Vuokralainen vastaa hankkimiensa koneiden, kalusteiden ja laitteiden ylläpidosta ja huollosta sekä siitä, etteivät vuokralaisen tiloihin sijoittamat laitteet ja varusteet vahingoita kiinteistön tiloja.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrakohdetta huolellisesti ja 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.

Vuokralainen vastaa toiminnassaan syntyneiden jätteiden säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta jätelain ja viranomaisten sen nojalla antamien määräysten edellyttämällä tavalla.

Vuokralainen vastaa oman toimintansa vuokrahuoneistolle aiheuttamasta normaalia merkittävämmästä kulutuksesta, rasituksesta ja korjaustarpeesta.

16. Tilat vuokrasuhteen päättyessä

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen tulee luovuttaa vuokran kohteena olevat tilat ja rakennukset vuokranantajan hallintaan luonnollista kulumista lukuun ottamatta siinä kunnossa kuin ne olivat vuokrasuhteen alkaessa, ellei toisin sovita tai ole muutos- ja lisätöiden osalta toisin sovittu. [Kaupunki ei esitä tätä ehtoa Tikkurilan terveysasemassa ja Länsimäen terveysasemassa]

Vuokra-ajan alkaessa ja päättyessä pidetään tiloissa yhteinen katselmus, jotta tilojen kulumista voidaan arvioida ja sopia havaittujen puutteiden korjaamisesta. Katselmuksesta pidetään pöytäkirjaa. Vuokra-ajan päätyttyä mahdollisesti todetut sellaiset puutteellisuudet ja viat, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta, on vuokralaisen korjattava.

Vuokranantaja on oikeutettu vuokralaisen kustannuksella suorittamaan vaadittavat puhdistus- ja korjaustyöt, jotka ovat aiheutuneet tavanomaisen kulumisen ylittävien jälkien poistamisesta, mikäli Vuokralainen laiminlyö mainitut työsuoritukset.

17. Vuokranantajan vaihtuminen

Vuokranantajalla on oikeus myydä tai luovuttaa Vuokrakohte ilman vuokralaisen suostumusta.

Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan vuokralaiselle vuokrauksen kohteen omistusoikeuden luovutuksesta luovutus sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

Vuokrauksen kohteen omistusoikeuden siirtyessä siirtyy tämä sopimus uudelle omistajalle siten, että uusi omistaja tulee tämän

sopimuksen Vuokranantajaksi. Vuokrakohteen omistusoikeuden luovutuksella ei ole vaikutusta tämän vuokrasopimuksen ehtoihin.

Mikäli Vuokranantaja hallitsee vuokrakohtetta myöhemmin keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden perusteella, vastaa Vuokranantaja siitä, että myös tällainen kiinteistöosakeyhtiö noudattaa soveltuvin osin Vuokranantajan puolesta tämän vuokrasopimuksen ehtoja (eli esimerkiksi, mikäli asia edellyttää kiinteistön omistavan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön myötävaikutusta, Vuokranantaja vastaa myös sellaisen myötävaikutuksen toteutumisesta). Vastaavasti myös Vuokralainen sitoutuu tällöin täyttämään soveltuvin osin vuokrasopimuksen velvoitteet Vuokranantajan sijasta tällaista keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä kohtaan (esimerkiksi korvaamaan aiheuttamansa vahingon keskinäiselle kiinteistöosakeyhtiölle kiinteistön omistajana, jonka korvaamisesta Vuokralainen olisi vuokrasopimuksen nojalla vastuussa Vuokranantajalle, mutta ei kuitenkaan siten, että Vuokralainen tämän johdosta olisi velvollinen suorittamaan useampikertaisia korvauksia). Mitä edellä ja jäljempänä tässä sopimuksessa on sovittu koskien Vuokranantajan omistamaa keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä, sovelletaan vastaavasti asunto-osakeyhtiöön, jonka osakkeiden perusteella Vuokranantaja hallitsee Vuokrakohtetta.

18. Ympäristövastuut

Jos vuokran kohteena olevan kiinteistön maaperä pilaantuu vuokralaisen toiminnan johdosta vuokrakauden aikana, vastaa vuokralainen kaikista maaperään pilaantumisen korjaamiseen liittyvistä kuluista täysimääräisesti.

19. Vuokrasopimuksen purkaminen

Mikäli jompikumpi osapuoli oleellisesti rikkoo tämän vuokrasopimuksen ehtoja, eikä neuvotteluista ja kirjallisesta vaatimuksesta huolimatta korjaa menettelyään kohtuullisen ajan kuluessa, on toisella osapuolella tällöin mahdollisuus purkaa

sopimus välittömin vaikutuksin ja vaatia mahdollista vahingonkorvausta.

20. Vuokrasopimuksen päättäminen vuokrakohteen käytön estyessä vuokrakohteen kunnan takia

Mikäli vuokrakohteessa havaitaan vuokrakauden aikana sellainen vika tai puute, joka estää vuokrakohteen käyttämisen kokonaan tai merkittävilta osin Vuokrasopimuksen mukaiseen käyttöön, ja vian tai puutteen korjaamiskustannukset ylittävät määrän, joka on puolet jäljellä olevan määräaikaisen vuokrakauden vuokrien määrästä (korjauskustannus > 0,5 x pääomavuokra x jäljellä olevat määräaikaisen vuokrakauden kuukaudet), mutta kuitenkin vähintään 24 kuukauden vuokran määrä, on Vuokralaisella oikeus päättää vuokrasopimus ilman irtisanomisaikaa ilmoittamalla tästä Vuokranantajalle kirjallisesti.

Mikäli vuokrasopimus päätetään tämän kohdan perusteella, ei kummallakaan Osapuolella ole oikeutta saada toiselta Osapuolelta vahingonkorvausta tai mitään muutakaan korvausta tai hyvitystä sopimuksen päättämisen johdosta.

Tämän kohdan mukaista oikeutta sopimuksen päättämiseen ei ole, mikäli vika tai puute on aiheutunut vuokralaisen toiminnasta tai tuottamuksesta.

21. Erimielisyydet

Tähän sopimukseen liittyvät riidat pyritään ratkaisemaan neuvotteluteitse. Mikäli neuvottelut eivät johda tulokseen, osapuolet ratkaisevat riitansa vuokrakohteen sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

22. Sopimuksen muuttaminen

Muutokset vuokrasopimukseen tehdään kirjallisesti ja ne tulevat voimaan, kun molemmat Osapuolet ovat allekirjoittaneet muutosta koskevan asiakirjan, joka liitetään osaksi tätä vuokrasopimusta.

23. Pätevyysjärjestys

Mikäli tätä sopimusta on tulkittava oikeudellisesti jossain tilanteissa, noudatetaan seuraavaa pätevyysjärjestystä:

1. Tämä sopimus mahdollisine liitteineen, muistioineen ja erillisine sopimuksineen. Myöhempi sopimusasiakirja kumoaa vanhemman vastaavan.
2. Liikehuoneiston vuokrauksesta annettu laki (31.3.1995/482) tai sen sijaan tulleet säännökset sellaisina kuin ne kunakin hetkenä ovat voimassa.

24. Allekirjoittaminen

Tämä sopimus allekirjoitetaan sähköisesti.

Liitteet

1. Huonetilaluettelo
2. Pohjakuvat
3. Vastuunjakotaulukko

VUOKRAKOHTTEEN YLLÄPIDON VASTUUNJAKOTAUUKKO

(kohde)

KIINTEISTÖN YLLÄPITO	Vuokranantaja järjestää ja edelleenlaskuttaa vuokralaiselta	Vuokralainen järjestää kustannuksellaan	Vuokranantaja järjestää kustannuksellaan	Kommentit
<i>Kiinteistön kokonaisvaltainen ylläpito kuuluu vuokralaiselle mukaan lukien peruskorjaukset ja perusparaukset</i>				
VUOKRAKOHTTEEN HALLINNOINTI				
Huoltokirjan hankkiminen		x		
Huoltokirjan ylläpito		x		
Kiinteistökustannukset				
Tontin vuokra	x			
Kiinteistövero	x			
Kiinteistön täysarvovakuutus	x			
Mahdolliset ympäristösertifiointin maksut			x	Mikäli sertifiointi käynnistyy vuokralaisen aloitteesta, maksaa vuokralaisen siitä syntyvät kustannukset
KÄYTTÖ JA HUOLTO				
Tekninen huolto ja tekninen isännöinti		x		
Kiinteistön sähkölaitteiden määräaikaistarkastukset		x		
Muut kiinteistön laitteet ja järjestelmät: vuosihuollot ja ylläpito		x		
Toimintaa palvelevien välineiden ja laitteiden (irtaimisto) ylläpito.		x		Irtaimisto kattaa mm. mahdolliset jääkaapit, mikroaaltouunit, uunit, kahvinkeitin, liedet, pesukoneet ja muut vuokralaisen toimintaa palvelevan irtaimiston.
Valaisinten polttimet ja vaihtotyö		x		
Viranomaistarkastukset kiinteistölle		x		
Viranomaistarkastukset toiminnalle		x		
Kiinteistön piha-alueiden ylläpito ja vuosikorjaukset.		x		Piha-alueisiin luetaan myös kiinteistön vastuulla olevat katu- ja muut ulkoalueet.
Lämmitys		x		
Sähkönkulutus		x		
Veden ja jäteveden kustannukset		x		
Jätehuolto. (Sis. mahdolliset ongelmajätteet)		x		
TOIMINNAN TURVALLISUUS				

Vartiointi		x		
Kiinteistön avainhallinta, kulunvalvonta ja mekaaniset avaimet		x		
Pelastussuunnitelman laadinta ja päivittäminen sekä pelastuskalusto (lisätty 5.9.2024)		x		
Rikosilmoitin järjestelmän ylläpito (jos on)		x		
Vuokralaisen oman toiminnan vaatimat vakuutukset		x		
KORJAUKSET JA KUNNOSSAPITO				
Peruskorjaukset		x		Peruskorjauksilla viitataan ennalta suunniteltuihin korjaustoimenpiteisiin, jossa uusitaan laaja-alaisesti rakennuksen osa tai talotekninen järjestelmä. Peruskorjaus toteutetaan, kun rakennuksen osa tai talotekninen järjestelmä on tullut teknisen elinkaarensa loppuun eikä sitä ole enää teknis-taloudellisesti järkevää huoltokorjauksin saattaa käyttökuntoon.
Vuokralaisen vuokrakauden aikana toteuttamien muutostöiden ja hankkiman välineistön uusiminen.		x		
Irtaimiston ja laitteiston uusiminen		x		Laitteisto kattaa mm. mahdolliset jääkaapit, mikroaaltouunit, uunit, kahvinkeitin, liedet ja pesukoneet. Vuokralainen vastaa myös muusta vuokralaisen toimintaa palvelevan irtaimiston uusimisesta.
Ylläpitokorjaukset ja kunnossapito.		x		Ylläpito pitää sisällään vuokrakohteen normaalin ylläpidon ja vuokrakohteen teknisten järjestelmien ja kaikkien rakenneosien ylläpidon ja huoltokorjaukset. Ylläpidolla viitataan myös muihin vähäisin muutostöihin, kuten seinien pintakäsittelyyn, maalaukseen, tapetointiin ja muihin tavanomaisiin korjaustöihin, jotka ovat edellytyksenä vuokrakohteen kunnan säilymiselle. Ilkivallan tai vuokralaisen toiminnasta johtuvat korjaukset ovat vuokralaisen vastuulla.

VUOKRASOPIMUS

VANTAAN KAUPUNKI
vuokranantajana

sekä

VANTAAN JA KERAVAN HYVINVOINTIALUE
vuokralaisena

välillä

koskien [xxxxxx]

1. Sopimuksen osapuolet

Vuokranantaja Vantaan kaupunki
y-tunnus 0124610-9
(jäljempänä "Vuokranantaja").

Vuokralainen Vantaan ja Keravan hvivointialue
y-tunnus 3221356-1
(jäljempänä "Vuokralainen")

Vuokranantaja ja Vuokralainen ovat jäljempänä yhdessä
"Osapuolet".

2. Vuokrakohte

Osoitteessa [osoite] sijaitseva [tilojen yksilöinti].

Vuokrattavien tilojen pinta-ala on [xx] m² ja ne käsittävät [tilojen tarkempi yksilöinti]

[Vuokrattaviin tiloihin kuuluvat myös seuraavat liike- ja xxtilat:]

[Liitteenä xx on kartta vuokrattavista tiloista.]

3. Taustatiedot vuokrasopimukselle

Vuokranantaja omistaa xx Oy:n osakkeet, jotka oikeuttavat Vuokranantajaa hallitsemaan vuokrauksen kohteena olevia tiloja xx Oy:n omistamassa rakennuksessa.

Osapuolten tarkoituksena on sopia tämän Vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin siitä, että Vuokranantaja vuokraa tiloja Vuokralaiselle.

Vuokrakohte vuokrataan ja Vuokralainen hyväksyy Vuokrakohteen sellaisena kuin se on. Vuokralainen toimii jo tiloissa vuokralaisena ja tuntee tilat.

4. Tilojen käyttötarkoitus

Tällä sopimuksella vuokrataan tilakokonaisuus käytettäväksi [sosiaali- ja terveystalveluiden] tuottamiseen. Vuokralainen

tuottaa tiloissa [sosiaalihuoltolain (1301/2014) mukaisia asumispalveluja].

[*Liiketiloja tulee käyttää rakennusluvan mukaiseen käyttötarkoitukseen.*]

Tilojen käyttötarkoituksen muuttaminen edellyttää Vuokranantajan suostumuksen.

5. Vuokrakausi

Vuokra-aika alkaa määräaikaisella kaudella, joka alkaa 1.1.2027 ja päättyy 31.12.20xx ("**Vuokrakausi**"). Vuokrakauden jälkeen vuokra-aika jatkuu toistaiseksi 12 kuukauden molemminpuolisella irtisanomisajalla. Selvyyden vuoksi, Vuokrakausi voidaan irtisanoa päättymään aikaisintaan edellä mainitun määräaikaisen kauden lopuksi, edellyttäen että irtisanomisilmoitus tästä on tehty vähintään 12 kuukautta ennen sen päättymistä. Siltä osin kuin vuokra-aika jatkuu edellä sovitun alkuperäisen määräaikaisen Vuokrakauden jälkeen, tämän Vuokrasopimuksen viittaukset Vuokrakauteen käsittävät myös alkuperäisen määräaikaisen vuokrakauden jälkeisen vuokra-ajan.

Tämän sopimuksen mukainen Vuokralaisen hallintaoikeus Vuokrakohteeseen, vuokranmaksuvelvollisuus sekä ylläpitoon liittyvät velvoitteet alkavat Vuokrakauden alkamispäivänä. Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että Vuokrakohte on jo sopimuksen alkamishetkellä Vuokralaisen käytössä.

6. Vuokra

Vuokra ("**Vuokra**") muodostuu pääomavuokrasta ("**Pääomavuokra**"), ylläpitovuokrasta ("**Ylläpitovuokra**") sekä perusparannusvuokra ("**Perusparannusvuokra**").

Pääomavuokra

Pääomavuokra on Vuokrakauden alkaessa [●] euroa per kuukausi, ja sen määrään lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero, jolloin pääomavuokra on arvonlisäveroineen Vuokrakauden alkaessa [●] euroa.

Pääomavuokran määrässä on huomioitu Perusparannusvuokralla katettavat menot.

Ylläpitovuokra

Vuokralainen suorittaa Vuokranantajalle Vuokrakohteen osalta Ylläpitovuokraa, jonka tarkoituksena on kattaa Vuokrakohteen suhteellinen osuus (suhteutettuna kaikkiin kiinteistöyhtiön huoneistotiloihin) kiinteistöyhtiön, kiinteistön, ja rakennuksen todellisista hoito-, ylläpito-, vuosikorjaus-, ja kunnossapitokustannuksista, jotka kuuluvat vuokranantajan vastuulle. Ylläpitovuokrassa veloitetaan kirjanpitoasetuksen 4 §:n 1 momentin kiinteistökaavan hoitokuluissa luetellut menoerät. Ylläpitovuokra sisältää myös vuokrattujen tilojen osuuden kiinteistön maanvuokrasta ja kiinteistöverosta.

Ylläpitovuokrana velotettavien kulujen määrä perustuu Vuokrakohteen kuluista tarkastelujaksolle laadittuun talousarvioon, jota Osapuolten laatima vastuunjakotaulukko tarkentaa. Vuokralaisella on oikeus tutustua Vuokranantajan ylläpitokustannuksien toteumaan ja budjettiin sekä muuhun kirjanpitoon ja/tai saada muu luotettava selvitys ylläpitovuokraan sisällytetyistä hoitokustannuksista, niiden määrästä ja perusteista.

Kalenterivuoden ylläpitovuokra määritellään vuosittain kuuden kuukauden kuluessa Vuokranantajan tilinpäätöksen hyväksymisestä ja se perustuu edeltävän tilikauden toteutuneille hoitokustannuksille.

Vuokranantajan tulee tarkistaa Vuokralaiselta edellisellä tilikaudella veloitetun ylläpitovuokran oikeellisuus vertaamalla sitä saman tilikauden toteutuneisiin hoitokustannuksiin. Tarkistus tulee suorittaa kuuden (6) kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Mikäli veloitettu ylläpitovuokra poikkeaa toteutuneista hoitokustannuksista, erotus korvataan Vuokralaiselle tai veloitetaan Vuokralaiselta.

Arvioitu kuukausittainen Ylläpitovuokra on [●] euroa/m²/kk + alv perustuen [päiväys] kustannustasoon. Vuokranantaja voi ennen Vuokra-ajan alkamista päivittää arviota Ylläpitovuokran määrästä.

Perusparannusvuokra

Perusparannusvuokralla katetaan pitkävaikutteiset menot, jotka aiheutuvat kiinteistön ja rakennuksen, peruskorjauksesta ja uudistuksesta. Perusparannusvuokra on suuruudeltaan vuokrattavien tilojen osuus Perusparannusvuokralla katettavan peruskorjauksen tai uudistuksen kustannuksista. Perusparannusvuokraa peritään ainoastaan tilanteessa, jossa

Vuokranantaja tai rakennuksen omistava kiinteistöyhtiö tekee Vuokrakohteeseen tai rakennukseen/kiinteistöön, jossa Vuokrakohte sijaitsee, peruskorjauksen tai uudistuksen. Tällöin Vuokranantaja perii koko vuokrattavien tilojen osuuden peruskorjauksen tai uudistuksen kustannuksista Vuokralaiselta Perusparannusvuokrana kerralla. Perusparannusvuokran periminen ei riipu siitä, miten rakennuksen omistava yhtiö peruskorjauksen tai uudistuksen rahoittaa.

7. Vuokran tarkistus

Pääomavuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (1951:10=100) täysimääräisesti siten, että perusindeksinä käytetään [●] ja tarkistusindeksinä tarkastushetkeä edeltävän syyskuun indeksilukua. Tarkistusindeksin pisteluvun ollessa pienempi kuin viimeisin käytetty tarkistusindeksin pisteluku, ei vuokraa kuitenkaan alenneta. Tarkistettu pääomavuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan kohdassa 6 mainitulla arvonlisäverottomalla pääomavuokralla (tarkistettu pääomavuokra = kohdassa 6 mainittu arvonlisäveroton pääomavuokra * (tarkistushetken viimeisin julkaistu indeksiluku / perusindeksi)). Tarkistus suoritetaan vuosittain marraskuussa viipymättä sen jälkeen, kun syyskuun indeksiluku on julkaistu ja Vuokranantaja ilmoittaa tarkistetun vuokran Vuokralaiselle marraskuun aikana. Tarkistettua pääomavuokraa laskutetaan 1. tammikuuta lähtien. Mikäli elinkustannusindeksin laskeminen lopetetaan, sovelletaan vuokran määrän tarkistukseen elinkustannusindeksiä lähinnä olevaa vastaavaa indeksiä. Mikäli indeksiehdon käyttö kielletään lainmuutoksella, Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan uudesta vuokrantarkistusperusteesta.

8. Vuokran maksaminen ja muut vuokraa koskevat ehdot

Vuokra maksetaan viimeistään kunkin kuukauden 5. päivänä Vuokranantajan toimittaman laskun tai muiden maksuohjeiden mukaisesti. Vuokranmaksun viivästyessä peritään viivästyneeltä määrältä korkolain 4 §:n 1 mom. mukainen viivästyskorko. Edellä mainitusta poiketen Vuokranantaja laskuttaa

Perusparannusvuokran 30 päivän maksuajalla. Osapuolet voivat myös sopia siitä, että Perusparannusvuokra maksetaan erissä.

Vuokran määrää ei ole määritetty pelkästään pinta-alan perusteella ja Osapuolet toteavat, että vuokran määrää ei muuteta, mikäli Vuokrakohteen pinta-ala myöhemmin tarkistusmittauksella tai muutoin osoittautuisi pienemmäksi tai suuremmaksi, kuin mitä Osapuolet allekirjoitushetkellä oletivat.

Vuokrakohteen vuokraustoiminnasta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi ja vuokraan lisätään aina kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön mukainen arvonlisävero. Mikäli Vuokrakohteen käyttö tai Vuokralaisen toiminta muuttuisi siten, ettei se oikeuteta enää arvonlisäveron täysimääräiseen vähennykseen tai palautukseen, on Vuokralainen velvollinen ilmoittamaan tästä Vuokranantajalle kirjallisesti hyvissä ajoin ennen muutoksen täytäntöönpanoa, jotta mahdolliset vaikutukset vuokraan voidaan selvittää etukäteen, ja lisäksi korvaamaan Vuokranantajalle ja/tai rakennuksen omistavalle keskinäiselle kiinteistöosakeyhtiölle arvonlisäverottomasta käytöstä aiheutuvat vahingot jollaisiksi katsotaan mm. Verohallinnolle palautettavaksi tulevan veron ja muiden vuokranantajalle aiheutuvien vastaavien lisäkustannusten määrä ja kiinteistönomistajalle vuokrauskohteesta aiheutuvien menojen vähennys- tai palautuskelvottoman arvonlisäveron määrä.

9. Vuokravakuus

Vuokralainen ei ole velvollinen toimittamaan vuokravakuutta.

10. Ylläpito, hoito ja perusparannukset

Vuokrakohteena olevat tilat vuokrataan siinä kunnossa, jossa ne sopimusta tehtäessä ovat. Vuokralainen on sopimuksen tehdessään tietoinen tilojen iästä ja kunnosta.

Vuokranantaja vastaa peruskorjauksista sekä hoidosta ja ylläpidosta liitteessä 3 olevan vastuunjakotaulukon mukaisesti.

Vuokranantaja toimii mahdollisuuksiensa mukaan siten, että Perusparannusvuokralla katettavia peruskorjauksia ja uudistuksia tehdään ainoastaan, mikäli Vuokralainen katsoo korjauksen tai uudistuksen tarpeelliseksi, ellei tilojen tai rakennuksen hoitamiseksi ole välttämätöntä tehdä korjausta tai uudistusta. Vuokranantaja tiedustelee Vuokralaisen kantaa ennen tällaisesta peruskorjauksesta tai uudistuksesta päättämistä. Vuokralainen

tiedostaa, että rakennuksen, jossa vuokrauksen kohde sijaitsee, omistaa kiinteistöosakeyhtiö, jossa on Vuokranantajan lisäksi muitakin osakkaita. Vuokralainen hyväksyy, että lainsäädännöstä ja/tai kiinteistöosakeyhtiön äänivallasta voi johtua, että Perusparannusvuokralla katettava uudistus tai peruskorjaus toteutetaan vastoin Vuokralaisen kantaa. Vuokrasopimuksen päättämisestä tällaisessa tilanteessa on sovittu kohdassa 18.

Vuokrauksen kohteena oleviin tiloihin vuokralaisen pyynnöstä Vuokranantajan toimesta mahdollisesti suoritettavat muutostyöt suoritetaan Vuokralaisen kustannuksella. Huoneistossa tehtävät muutostyöt eivät oikeuta Vuokralaista saamaan vuokranalennusta eikä vuokralaisella niiden takia ole Sopimuksen purkuoikeutta.

Vuokralaisella ei ole oikeutta ilman Vuokranantajan etukäteistä kirjallista lupaa toteuttaa vuokrakohteessa muutostöitä tai vuokranantajan vastuulla olevia korjauksia. Vuokralaisen tekemät lisä- ja muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan omaisuudeksi vuokra-ajan päätyttyä, eikä vuokralaisella ole oikeutta saada niistä korvausta.

Jos vuokralainen on asentanut tiloihin koneita tai laitteita, vuokralaisen on vuokra-ajan päätyttyä vuokranantajan pyynnöstä poistettava ne.

11. Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeuttaan ilman vuokranantajan etukäteistä kirjallista suostumusta.

12. Edelleenvuokraus

Vuokralaisella on oikeus edelleenvuokrata tiloja.

Vuokralaisen on ilmoitettava vuokralaiselleen oma vuokranantajansa ja ensivuokrasopimuksen ehdot sekä Vuokranantajalleen edelleenvuokrasuhde ja edelleenvuokralainen. Suorittamastaan vuokrasopimuksen purkamisesta tai irtisanomisesta taikka tekemästään muusta vuokrasuhdetta koskevasta ilmoituksesta Vuokranantajan ja Vuokralaisen on heti ilmoitettava myös sille ensivuokrasuhteen tai edelleenvuokrasuhteen osapuolelle, johon irtisanomista, purkamista tai ilmoitusta ei ole kohdistettu.

13. Vastuu vuokralaisen ja jälleenvuokraajien aiheuttamasta vahingosta

Vuokralaisen vastuu huoneistojen ja yleisten tilojen vahingoittumisesta määräytyy liikehuoneistojen vuokrauksesta annetun lain 23 §:n mukaisesti myös jälleen ja edelleen vuokraajien osalta.

Mikäli vuokralainen on lain tai tämän sopimuksen perusteella vahingonkorvausvelvollinen vuokrauksen kohteelle aiheuttamastaan vahingosta, korvaukseen oikeutettuja voivat olla vuokranantaja tai vuokranantajan vakuutusyhtiö.

14. Vuokralaisen velvollisuudet

Vuokralainen vastaa siitä, että tämän vuokratiloissa harjoittama toiminta täyttää lakien, asetusten ja viranomaismääräysten säännökset.

Vuokralainen vastaa hankkimiensa koneiden, kalusteiden ja laitteiden ylläpidosta ja huollosta sekä siitä, etteivät vuokralaisen tiloihin sijoittamat laitteet ja varusteet vahingoita kiinteistön tiloja.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrakohtetta huolellisesti ja 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.

Vuokralainen vastaa toiminnassaan syntyneiden ongelma- ja muiden kuin tavanmukaisten jätteiden säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta jätelain ja viranomaisten sen nojalla antamien määräysten edellyttämällä tavalla.

Vuokralainen vastaa oman toimintansa vuokrahuoneistolle aiheuttamasta normaalia merkittävämmästä kulutuksesta, rasituksesta ja korjaustarpeesta.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle havaitsemistaan vioista ja puutteista.

15. Tilat vuokrasuhteen päättyessä

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen tulee luovuttaa vuokran kohteena olevat tilat vuokranantajan hallintaan luonnollista kulumista lukuun ottamatta siinä kunnossa kuin ne olivat

vuokrasuhteen alkaessa, ellei toisin sovita tai ole muutos- ja lisätöiden osalta toisin sovittu.

Vuokra-ajan alkaessa ja päättyessä pidetään tiloissa yhteinen katselmus, jotta tilojen kulumista voidaan arvioida ja sopia havaittujen puutteiden korjaamisesta. Katselmuksesta pidetään pöytäkirjaa. Vuokra-ajan päätyttyä mahdollisesti todetut sellaiset puutteellisuudet ja viat, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta, on vuokralaisen korjattava.

Vuokranantaja on oikeutettu vuokralaisen kustannuksella suorittamaan vaadittavat puhdistus- ja korjaustyöt, jotka ovat aiheutuneet tavanomaisen kulumisen ylittävien jälkien poistamisesta, mikäli Vuokralainen laiminlyö mainitut työsuoritukset.

16. Vuokranantajan vaihtuminen

Vuokranantajalla on oikeus myydä tai luovuttaa Vuokrakohte ilman vuokralaisen suostumusta.

Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan vuokralaiselle Vuokrakohteen omistusoikeuden luovutuksesta luovutussopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

Vuokrakohteen omistusoikeuden siirtyessä siirtyy tämä sopimus uudelle omistajalle siten, että uusi omistaja tulee tämän sopimuksen Vuokranantajaksi. Vuokrakohteen omistusoikeuden luovutuksella ei ole vaikutusta tämän vuokrasopimuksen ehtoihin.

17. Ympäristövastuut

Jos vuokran kohteena olevan kiinteistön maaperä pilaantuu vuokralaisen toiminnan johdosta vuokrakauden aikana, vastaa vuokralainen kaikista maaperään pilaantumisen korjaamiseen liittyvistä kuluista täysimääräisesti.

18. Vakuutukset

Vuokralainen vastaa toimintaansa liittyvistä omaisuus- ja vastuuriskeistä sekä vuokrakohteessa olevan omaisuutensa vakuuttamisesta.

Vuokranantaja vastaa kiinteistövakuutuksen ottamisesta. Vuokrattujen tilojen osuus kiinteistövakuutuksen kustannuksista peritään vuokralaiselta Ylläpitovuokrassa.

19. Vuokrasopimuksen purkaminen

Mikäli jompikumpi osapuoli oleellisesti rikkoo tämän vuokrasopimuksen ehtoja, eikä neuvotteluista ja kirjallisesta vaatimuksesta huolimatta korjaa menettelyään kohtuullisen ajan kuluessa, on toisella osapuolella tällöin mahdollisuus purkaa sopimus välittömin vaikutuksin ja vaatia mahdollista vahingonkorvausta.

20. Vuokrasopimuksen päättäminen peruskorjauksen tai uudistuksen takia

Mikäli Vuokranantaja tai rakennuksen omistava kiinteistöosakeyhtiö, toteuttaa peruskorjauksen tai uudistuksen, jonka Vuokralainen on velvollinen korvaamaan kohdan 6 mukaisena Perusparannusvuokrana, jota Vuokralainen ei ole kohdan 9 mukaisesti hyväksynyt, on Vuokralaisella oikeus päättää vuokrasopimus ilman irtisanomisaikaa ilmoittamalla tästä Vuokranantajalle kirjallisesti. Tämän kohdan mukaisen oikeuden käyttäminen edellyttää lisäksi, että peruskorjauksen tai uudistuksen aiheuttama Perusparannusvuokran määrä ylittää määrän, joka on puolet jäljellä olevan määräaikaisen vuokrakauden vuokrien määrästä (korjauskustannus > 0,5 x pääomavuokra x jäljellä olevat määräaikaisen vuokrakauden kuukaudet), mutta kuitenkin vähintään 24 kuukauden Pääomavuokran määrä.

Mikäli vuokrasopimus päätetään tämän kohdan perusteella, ei kummallakaan Osapuolella ole oikeutta saada toiselta Osapuolelta vahingonkorvausta tai mitään muutakaan korvausta tai hyvitystä sopimuksen päättämisen johdosta.

Tämän kohdan mukaista oikeutta sopimuksen päättämiseen ei ole, mikäli peruskorjaustarve on aiheutunut vuokralaisen toiminnasta tai tuottamuksesta.

21. Vuokranantajan toimenpiteet

Vuokrasuhteen kestäessä vuokranantaja on oikeutettu teettämään vuokratuissa tiloissa tavanmukaisia korjaus- ja muutostöitä ilmoitettuaan siitä kirjallisesti kohtuullisessa ajassa etukäteen vuokralaiselle. Näissä tapauksissa vuokralaisella ei ole oikeutta

vuokranalennukseen tai korvaukseen. Ns. hätätyöt voidaan tehdä heti ilman ennakoilmoitusta vuokralaiselle.

Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin korjaustöihin ja välttämättömiin muutostöihin vuokranantaja saa ryhtyä ilmoitettuaan siitä kahta (2) kuukautta ennen sanottua ajankohtaa. Tällaisessa tapauksessa vuokralaisella ei ole sopimuksen purkuoikeutta, mutta vuokralaisella on oikeus kohtuulliseen häiriötä vastaavaan vuokranalennukseen. Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttavat työt on lisäksi pyrittävä tekemään, mikäli se on kohtuudella mahdollista, sellaisena ajankohtana, että häiriö vuokralaisen toiminnalle on mahdollisimman vähäinen.

Tilapäiset häiriöt sekä kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoitukset vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa ja niiden käyttämisessä tai muut näihin verrattavat tapaukset eivät oikeuta vuokralaista vaatimaan vuokranalennusta. Vuokranantaja ei myöskään ole velvollinen korvaamaan vuokralaisen omaisuudelle tai toiminnalle edellä mainituista häiriöistä tai katkoista aiheutuneita vahinkoja, ellei kyseessä ole vuokranantajan tuottamus.

Jos vika tai häiriö on aiheutunut vuokralaisen tuottamuksesta, vuokranantajalla on oikeus periä korjaus- yms. kustannukset vuokralaiselta.

22. Erimielisyydet

Tähän sopimukseen liittyvät riidat pyritään ratkaisemaan neuvotteluteitse. Mikäli neuvottelut eivät johda tulokseen, osapuolet ratkaisevat riitansa vuokrakohteen sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

23. Sopimuksen muuttaminen

Muutokset vuokrasopimukseen tehdään kirjallisesti ja ne tulevat voimaan, kun molemmat Osapuolet ovat allekirjoittaneet muutosta koskevan asiakirjan, joka liitetään osaksi tätä vuokrasopimusta.

24. Pätevyysjärjestys

Mikäli tätä sopimusta on tulkittava oikeudellisesti jossain tilanteissa, noudatetaan seuraavaa pätevyysjärjestystä:

1. Tämä sopimus mahdollisine liitteineen, muistioineen ja erillisine sopimuksineen. Myöhempi sopimusasiakirja kumoaa vanhemman vastaavan.
2. Liikehuoneiston vuokrauksesta annettu laki (31.3.1995/482) tai sen sijaan tulleet säännökset sellaisina kuin ne kunakin hetkenä ovat voimassa.

25. Allekirjoittaminen

Tämä sopimus allekirjoitetaan sähköisesti.

Liitteet

1. Huonetilaluettelo
2. Pohjakuvat
3. Vastuunjakotaulukko

YLLÄPIDON VASTUUNJAKOTAULUKKOMALLI, SAIRAALA

Tämä vastuunjakotaulukko on tarkoitettu vuokranantajan ja vuokralaisen 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 Vuokranantaja

Sov = Sovitaan erikseen / tai sovittu vastuunjakotaulukossa myöhemmin tarkemmin

HVA = Hyvinvointialue eli Vuokralainen

Uudisrakennus/perusparannus, ylläpito ja uusiminen

Alla olevassa taulukossa hankintarajakannanototon esitetty eri sarakkeissa seuraavasti:

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

"Hoito ja kunnossapito"-sarakkeessa 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 erityistä lisäpanostuksia huoneiston tai rakennuksen yksittäiseen varustukseen/ominaisuuteen.

Sarakkeiden lyhenteet

O Omistaja (vuokranantaja) Varustus/toimenpide sisältyy pääomavuokraan, ylläpitoavuokraan ja perusparannusvuokraan

Sov = Sovitaan erikseen Omistajan hankkiessa syntyy vuokravaikutus tai kertamaksu

HVA = Hyvinvointialue (vuokralainen) Vuokralaisen vastassa varustuksesta/toimenpiteestä se ei sisälly pääoma- ja ylläpitoavuokraan

1. YLLÄPITOTEHTÄVÄT (YLEISET)

	Järjestelmä	Ylläpitopalvelut			Huom.
		O	Sov.	HVA	
1	Yleistehdävät				
	- tekninen- ja hallinnollinen isännöinti/hallinto				
2	Yleisholto ja valvonta				
	- huoltokirja				
	- yleiset huolto- ja korjaustoimet				
	- ennako- ja määräaikaishuollot				
	- ylläpidon päivystys/ohje desk				
	- kohteen ulkopuolinen/ulkouuuden ylläpito (piirivartiointi)				Katsotaan kohdekohtaisesti

Hammashoitolaitteet										
Kuvantamislaitteet										
Laboratoriolaitteet										
Sairaala- ja pienlaitteet										
Dialyysijärjestelmät, konsentraattijärjestelmät										
Tuotannon puhdasvesijärjestelmät										
Autoklaavit										
Patologian laboratorion toimintaan liittyvät järjestelmät										
Robotit										
Puhdasilmat ja niiden paineenpitojärjestelmät										
STH lmuujärjestelmät										
STH lääkinmällinen painelma										
Pulkojärjestelmät										

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 sarjotus										
	- sähkö, lukitus- ja oviautomat.										
	- ulko-ovet										
	- huoneisto- ja välit										
2	Nostimet										
	- henkilö- ja tavarahissit										
	- nosto-ovet/pikanulacvet										
	- siitanosturit										
	- liukuporaat										
	- potilasnosturit										kiinteistöön kuuluvat
	- potilasnosturit										jälkiasennettuna

6. PIHA-ALUEET (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

	Järjestelmä	Perustaminen			Hoito/Kunnossapito			Uusiminen			Huom.
		O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	
1	Yleistehävit										
	- puhtaanaapito										pihan kaikki pinnat
	- keväät & syys siivous										haravointi
	- talvikunnossapito (lumityöt) 24 h / 7 päiv.										pihan kaikki pinnat
	- liukkauden torjunta 24 h / 7 päivää										
2	Pihan pinnat										
	- pihalaotukset/kiveykset										
	- pihan pinnat (asfaltti-, kivituhka- ja sorapinnat)										
	- sokkeli-sepelykset										
	- pihaluonon maalausmerkinnät										autopaikkojen yms. maalaus
3	Pihan rakenteet										
	- piharakenteet										portaat, kaiteet, kalokset, pergolat ja patiot
	- kiinteistön enimmäisnimen osaston ohjaamiseen liittyvät opastekilvet ja kyltit yms.										
	- opasteet, liikennemerkki ja nimikyltit (ulkona)										lontille sijoitettavat, pylväiden oikaisu
	- reunakiveykset ja tukimuurit										
	- sadevesi- ja salajakaivot (ml. kivepeät)										mm. kansien korkeudensäästö
	- pintavesikourut										
	- avo-otat										avo-otien aukaisu, kunnostus
4	Kasvillisuus										
	- puut, pensaat ja perennat										sis. puiden kaadot
	- rikkaruohonhoito										kaikki pihan pinnat
	- nurmikot										leikkaus, puhtaanaapito, lannoitukset ja paikkaukset
	- kaiteet										mittäminen 1-2 krt/v, leikkujätteen poisto

LIITE 5 – KAUPUNGIN TILOJEN YHTEYDESSÄ OLEVIEN TILOJEN VUOKRASOPIMUSTEN YLEISET EHDOT JA VASTUUNJAKOTAULUKKO

VUOKRASOPIMUKSEN YLEISET EHDOT

1. Vuokrauskohte

1.1 Vuokrauskohteen kunto

Vuokrauskohte vuokrataan ja vuokralainen hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se on vuokranajan 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 käyttökokemusta 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 edellyttämistä toimenpiteistä sovitaan vuokranantajan ja vuokralaisen kesken.

1.2 Vuokrauskohteen luovutus ja siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokrasopimus ilman vuokranantajan suostumusta vuokralaisen konserniyhtiölle tai muulle hyvinvointialueen määräysvallassa olevalle yksikölle ilmoitettuaan siitä vuokranantajalle kolme (3) kuukautta etukäteen ja asettamalla vuokranantajan hyväksymät vakuudet.

Vuokralainen ei muutoin saa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta siirtää vuokrasopimusta.

Vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa kuulematta ja ilman vuokranantajan suostumusta ali- ja edelleenvuokrata vuokrauskohte kokonaan tai osittain vuokralaisen konserniyhtiölle tai muulle hyvinvointialueen määräysvallassa olevalle yksikölle. Vuokralaisen on pyydettävä vuokranantajan etukäteinen kirjallinen suostumus ali- tai edelleenvuokratessaan vuokrauskohtetta muulle kuin yllä luetelluille tahoille. Vuokranantaja ei ilman perusteltua 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 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 solmimansa 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 jakautuminen on määritelty tämän sopimuksen liitteenä olevassa vastuunjakotaulukossa.

Vuokrauskohteen ylläpitovastuu on vuokranantajalla, ellei vuokrasopimuksessa 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.

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 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 velvoittavien lakien, lupien tai muiden viranomaismääräysten täyttämiseksi tai terveydestä annettujen pakottavien lakien, säädösten ja viranomaismääräysten täyttämiseksi. Vuokranantajan toiminnan sopimuksenmukaisuutta arvioitaessa otetaan huomioon vuokrasopimuksen kesto.

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 ilmoittaa vuokra-ajan aikana ilmenevistä 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 saattamisesta vuokrauskohdetta koskevien lakien, säännösten, lupien sekä viranomaismääräysten ja -ohjeistusten vaatimusten mukaiseksi kohtien 2.1 ja 2.3 perusteella.

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

Vuokra-aikana vuokralaisen pyynnöstä tehtävät muutostyöt maksaa vuokralainen ja maksu tapahtuu kertaluontoisesti tai esimerkiksi investoinnin suuruisena lisävuokrana tietylle ajalle.

Ennen vuokralaisen pyynnöstä tehtävien 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 osapuolten vuokrasopimuksessa sopima vuokra-aika.

3.2 Vuokrasuhteen päätyminen

Vuokrauskohteessa pidetään vuokrasuhteen päättymisen yhteydessä sopimusosapuolten kesken katselmus, joka dokumentoidaan. Vuokrauskohteen tulee olla tavanomainen kuluminen huomioon ottaen vuokrasopimuksen alkamishetken mukaisessa kunnossa. Kuntoa verrataan vuokralaisen vuokra-ajan alussa suorittaman kohdan 1.1 tarkastuksen mukaiseen kuntoon. Mikäli vuokralainen on jättänyt 1.1 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 puutteellisuuksien 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

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 katkoksista ja rajoituksista tai muista niihin verrattavista tapauksista.

4.2 Vuokranmaksujakso

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle kuukausivuokraa. Kullekin kuukaudelle kohdistuva vuokra maksetaan sen kuukauden 5. päivänä, elleivät osapuolet ole

vuokrasopimuksessa erikseen sopineet poikkeavasta maksupäivästä.

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

4.3 Vuokran tarkistaminen

Vuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (1951:10=100) täysimääräisesti siten, että perusindeksinä käytetään **syyskuun 2026** indeksilukua ja tarkistusindeksinä kunkin vuoden syyskuun 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 2028. Mikäli yllä mainittua indeksiehtoa ei voitaisi tulevaisuudessa soveltaa, tarkistetaan vuokraa siten, että vuokrantarkistus 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 tarkoitetulla tavalla. Vuokraan ja erilliskorvauksiin lisätään kulloinkin voimassa olevan verokannan mukainen arvonlisävero.

Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokrauskohdetta arvonlisäveron palautukseen ja/tai vähennykseen oikeuttavaan toimintaan.

Mikäli vuokrauskohdetta tai osaa siitä käytetään arvonlisäveron palautukseen ja vähennykseen oikeuttamattomaan toimintaan sellaisin

seurauksin, ettei vuokranantaja ole arvonlisäverolain perusteella oikeutettu käsittelemään vuokrausta arvonlisäverollisena, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle siitä aiheutuneen vahingon, jonka suuruus määräytyy Verohallinnolle palautettavaksi tulevan veron ja muiden vuokranantajalle aiheutuvien lisäkustannusten mukaan. Lisäksi vuokranantajalla on tällöin oikeus lisätä vuokran määrään vuokranantajalle ja kiinteistönomistajalle vuokrauskohteesta aiheutuvien menojen vähennyskelvottoman arvonlisäveron määrä.

Sen estämättä, mitä sopimuksen kohdassa 1.2 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.

6. Osapuolten ilmoitusvelvollisuudet ja toisilleen toimittamat tiedot

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

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

Vuokrasopimuksen osapuolet sitoutuvat ilmoittamaan yhteyshenkilöidensä muutoksista ilman viivästystä.

Vuokranantajan on ilmoitettava vuokralaiselle välittömästi sellaisten yhteyshenkilöiden muutoksista, joilla on vaikutusta vuokraussuhteen sopimuksenmukaiseen hoitoon, kuten 24/7 huollon ja ylläpidon yhteyshenkilöiden muutoksista.

6.2 Ilmoitusvelvollisuus vahinkojen ja vahingonvaarojen osalta

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

Vuokralaisen on viipymättä ilmoitettava vuokranantajalle sellaisesta tietoonsa tulleesta vahingosta, joka aiheutuu vuokralaisen luvalla vuokratulla alueella oleskeleville henkilöille tai 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 korjaustoihin 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 käyttämöhdollisuuksiin 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 soveltuvaa tietosuojalainsäädäntöä kuten EU:n yleistä tietosuojasetusta (EU) 2016/679. Kumpikin osapuoli vastaa omassa toiminnassaan tietosuojaperiaatteiden toteuttamisesta, mukaan lukien henkilötietojen suojaamisesta asianmukaisilla teknisillä ja organisatorisilla toimenpiteillä.

7.2 Yhteyshenkilöiden henkilötietojen luovuttaminen ja rekisterinpitäjyys

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

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

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

Osapuolet vastaavat luovuttamiensa henkilötietojen oikeellisuudesta ja virheettömyydestä sekä rekisteröityjen asianmukaisesta informoimisesta koskien henkilötietojen luovuttamista.

7.3 Muiden mahdollisten henkilötietojen käsittely ja luovuttaminen

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

8. Muut ehdot

8.1 Vuokralaisen ympäristövastuut

Vuokralainen on vuokrasuhteen aikana velvollinen huolehtimaan omasta ja mahdollisten edelleen- ja alivuokraajien ja muiden vuokrauskohteen käyttäjien ja vuokralaisen toimintaan liittyen vuokrauskohteella kulkevien puolesta siitä, että

vuokrauskohteessa harjoitettava toiminta ei aiheuta ympäristön (maaperä, merenpohja, vesistö ja pohjavesi) eikä vuokrauskohteen pilaantumista tai sen vaaraa eikä muuta haittaa tai vaaraa ympäristölle tai terveydelle eikä myöskään vahinkoja kolmansille taikka edellä mainittuihin perustuvaa vuokrauskohteen arvon alenemista.

Mikäli tällaisia ilmenisi vuokralaisen tai muiden edellä tässä kohdassa lueteltujen tai niihin rinnastettavien tahojen toiminnasta johtuen, vuokralainen sitoutuu omalla kustannuksellaan vastaamaan mahdollisista lain tai viranomaisten edellyttämistä tutkimuksista sekä ennalta ehkäisevistä 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 viivästyminen tai keskeytyminen 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 vastaavasti 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 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 ilkeivaltavakuutukset. 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 vuokrakohtetta koskevan kiinteistön täysarvovakuutuksen. Vuokralainen on tietoinen, ettei vuokranantajan ottama vakuutus kata vuokralaisen omistamaa irtaimistoa tai toiminnan keskeytyksestä vuokralaiselle aiheutuvaa vahinkoa.

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

8.4 Sopimuksen muuttaminen

Muutokset tähän sopimukseen on tehtävä osapuolten välillä kirjallisesti.

8.5 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).

YLLÄPIDON VASTUUNJAKOTAULUKKO

Tämä vastuunjakotaulukko on tarkoitettu vuokranantajan ja vuokralaisen välisen vuokrasopimuksen liitteeksi.

Sinää kuvataan varsinaista vuokrasopimusta tarkemmin ylläpötehtävien sekä rakennusten varusteiden ja ominaisuuksien perustamisen, ylläpidon ja uusimisen vastuuden jakaantumista osapuolten kesken.

Vastuunjakotaulukon lyhenteiden merkitykset

O = Omistaja eli Vuokranantaja

Sov = Sovitaan erikseen / tai sovittu vastuunjakotaulukossa myöhemmin tarkemmin

HVA = Hyvinvointialue eli Vuokralainen

Uudisrakennus/perusparannus, ylläpito ja uusiminen

Alla olevassa taulukossa hankintarajakannanotbon esitetty eri sarakkeissa seuraavasti:

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

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

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

Sarakkeiden lyhenteet

O = Omistaja (Vuokranantaja) Varustus/toimenpide sisältyy pääomavuokra- ja ylläpövuokraan

Sov = Sovitaan erikseen Omistajan hankkiessa syntyy vuokravaikutus tai kertamaksu

HVA = Hyvinvointialue (Vuokralainen) Vuokralaisen vastatessa varustuksesta/toimenpiteestä se ei sisälly pääoma- ja ylläpövuokraan

1. YLLÄPÖTEHTÄVÄT (YLEISET)

	Järjestelmä	Ylläpöpalvelut			Huom.
		O	Sov.	HVA	
1	Yleistehvät				
	- tekninen- ja hallinnollinen isännöinti/hallinta				
2	Yleisholto ja valvonta				
	- huoltokirja				
	- yleiset huolto- ja korjausotimet				
	- ennako- ja määrääkäshuollot				
	- ylläpidon pärvystys/ help desk				
	- kohteen ulkopuolien tukkaluoiden yleisvartointi (piivartointi)				

	- oven aukaus/suku									
	- huoneistokohtainen vartoim									
3	Kiinteistön lämmitys									
	- lämmitys									
4	Sähkö									
	- kiinteistö sähkö									
	- käyttösähkö									HVA edellelleevuokraamissa pyritään laskuttamaan asiakkaalta
5	Vesi									
	- yleisvesi/käyttövesi ja jätevesi									
6	Eriyksiähuolto									
	- ks. 5. Erikoislaitteet									
7	Siivous									
	- tilojen siivous									
8	Jätehuolto									
	- jätteiden tyhjennys ja kuljetus									Vuokratilojen jätteiden tyhjennys ja kuljetus kiinteistökohtaiselle jäteteistelle
	- paperinkeräys									Vuokratilojen jätteiden tyhjennys ja kuljetus kiinteistökohtaiselle jäteteistelle
	- jätteen kokoaminen ja lajittelu									Vuokratilojen jätteiden tyhjennys ja kuljetus kiinteistökohtaiselle jäteteistelle
	- biojätteen lajittelu, käsittely ja kuljetus									Vuokratilojen jätteiden tyhjennys ja kuljetus kiinteistökohtaiselle jäteteistelle
	- erityisjätteet lajittelu, käsittely ja kuljetus									
	- ongelmajätteen lajittelu, käsittely ja kuljetus									
	- sekajätejärjestelmä									
	- jätteen imulaitteisto									
	- jätteen puristimet									
	- turvapaperin keräys ja tuhoaminen									
9	Ulkotilojen hoito									
	- ks. Kohta 6. Pihalle									
10	Kunnossapito									
	- ks. Kohdat 2, 3, 4, 5, 6 ja 7									
11	Irtaimiston huolto									
	- vahtimestaripalvelut									
	- ritokaluisten huolto									
12	Varustehuolto									
	- varusteiden pesuhuolto									
	- pesupalvelut									
	- sairaalalaitteiden/instrumenttien huolto									
13	Tekstiilihuolto									
	- pyykin keräily/lajittelijat									
	- mahdolliset pesuatominnat ja siihen liittyvät laitteistot									
14	Eriyksiä valvontalaitteet									
	- säätelyvalvonta									
	- kemikaalivalvonta, toiminta tiloissa ja kuljetukset									
	- kemikaalivalvonta, kiinteistökemikaalit									
15	Vaaratilanteisiin varautuminen									
	- turvallisuuskäytyn järjestämisvelvollisuus									
	- rakennuksessa harjoitettavan toiminnan pelastussuunnitelman laatiminen									toimintaan liittyvä
	- pelastuskaavojen laatiminen									
	- pelastussuunnitelmien koostaminen									
16	Ilkivalokorjaukset									
	- Ulkona									
	- Sisällä									

2.LVI- JÄRJESTELMÄT (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

	Järjestelmä	Perustaminen			Hoito/Kunnossapito			Uusiminen			Huom.
		O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	
1	Lämmitysjärjestelmät										
	- kaukolämmön liittymismaksut										
	- lämmitysjärjestelmät										
	- erityislaitteistot										
2	Vesi- ja viemärijärjestelmät										
	- liittymismaksut										
	- vesi- ja viemärijärjestelmät										
	- puhtaan veden järjestelmät										
	- puhtaan veden suodatus ja puhdistus										

31	- kunnossaanhoito								
32	- tukikaltoet								
33	- kunnossaanhoito								

VELKAKIRJA

Lainanantaja Vantaan kaupunki/Kiinteistörahasto

Velallinen VAV Hoiva-asunnot Oy

Velkakirjan tarkoitus ja voimaantulo

Tämä velkakirja korvaa 16.12.2021 allekirjoitetun Lainanantajan ja Velallisen välisen velkakirjan alkuperäiseltä lainamäärältään 34 165 758 euroa 1.1.2027 lukien. 1.1.2027 saakka noudatetaan alkuperäisen velkakirjan ehtoja ja 1.1.2027 lukien tämän velkakirjan ehtoja.

Lainamäärä Jäljellä oleva erääntymätön pääoma per 1.1.2027 26.658.706,24 euroa

Laina-aika 20 vuotta

Lyhennysohjelma tasalyhenteinen 2 kertaa vuodessa siten, että lainan pääomaa lyhennetään vuodet 2027–2029 1 039 235 euroa/vuosi ja vuodesta 2030 alkaen 675 232 euroa/vuosi. Viimeinen lyhennyserä vuonna 2046 on 12 062 059 euroa (ns. balloon- laina).

Lainan viitekorko Euribor 6 kk, kuitenkin aina vähintään 0 %

Lainan marginaali 1,00 %

Lainan marginaali on voimassa 5 vuotta alkaen 1.1.2027, jonka jälkeen kaupunki/Kiinteistörahasto pidättää oikeuden marginaalin tarkistukseen.

Vantaan kaupunki/ Kiinteistörahasto pidättää oikeuden tarkistaa lainan marginaalia laina-aikana, jos kaupungin varainhankinnan kustannukset nousevat olennaisesti markkinaolosuhteiden muutosten vuoksi tai marginaaliin vaikuttava lainsäädäntö muuttuu.

Muut ehdot Velallisella on oikeus tehdä ylimääräisiä lyhennyksiä tai maksaa koko jäljellä oleva lainapääoma ennaikaisesti kuluitta.

Vakuudet Velan pääoman, koron ja mahdollisen viivästyskoron sekä mahdollisten muiden perimiskulujen maksamisen vakuudeksi Velallinen on luovuttanut ja pantannut Lainanantajalle Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 31.5.2021 § 3 päätöksen mukaisesti kiinteistöjen vuokraoikeuksiin ja vuokramiehen

omistamiin rakennuksiin, rakennelmiin ja laitteisiin vahvistetuista laitoskiinnityksistä, jotka ovat maanvuokrasopimuksen vakuutena olevien kiinnitysten jälkeen parhaalla etusijalla, annetut panttikirjat seuraavasti:

- Vantaan Myyrmäessä sijaitsevan tontin 92-15-503-1 vuokraoikeuteen 11 757 200 euroa
- Vantaan Simonkylässä sijaitsevan n. 4400 m² suuruisen määräalan tontista 92-65-19-1 vuokraoikeuteen 11 403 600 euroa
- Vantaan Korsossa sijaitsevan tontin 92-81-358-1 vuokraoikeuteen 10 784 800 euroa
- Vantaan Viertolassa sijaitsevan tontin 92-63-196-3 vuokraoikeuteen 3 359 200 euroa

Vantaa, xx.xx.2026

VAV Hoiva-asunnot Oy

Vantaan kaupunki/Kiinteistörahasto
