

27.9.2025

VUOKRASOPIMUS

[Kunta] ja
Kanta-Hämeen hyvinvointialue

(Vuokrakohteet)

LUONNOS

Sisällys

1.	Osapuolet	3
2.	Osapuolten tarkoitus	3
3.	Sopimusasiakirjat ja niiden tulkintajärjestys	3
4.	Vuokrattavat tilat	4
5.	Vuokrasopimukseen sisältyvät palvelut	4
6.	Vuokra-aika	4
7.	Vuokra, laskutus ja maksuehdot	5
7.1.	Vuokra	5
7.2.	Pääomavuokra	5
7.3.	Ylläpitovuokra	7
7.4.	Vuokran maksaminen	8
7.5.	Viivästyskorko ja viranomaismaksut	8
8.	Vuokravakuus	8
9.	Vuokran tarkistaminen	8
10.	Osapuolten väliset oikeudet ja velvollisuudet	8
11.	Vakuutukset	10
12.	Vuokrakohteen kunto	10
13.	Korjaus- ja muutostyöt ja niiden kustannukset	10
14.	Muut ehdot	11
15.	Henkilötietojen käsittely	11
16.	Sopimuksen siirtäminen	12
17.	Vuokrasopimuksen purkaminen	12
18.	Riitojen ratkaiseminen ja sovellettava lainsäädäntö	13
19.	Sopimuksen allekirjoitukset	13

Vuokrasopimus

1. Osapuolet

Vuokranantaja:

[Vuokranantaja]
Postiosoite rivi 1
Postiosoite rivi 2

Sähköpostiosoite:

Vuokranantajan yhteyshenkilö: Titteli, sähköposti, puhelinnumero

Vuokralainen:

Kanta-Hämeen hyvinvointialue
[Viipurintie 1–3](#)
13200 Hämeenlinna

Sähköpostiosoite: kirjaamo@omahame.fi

Vuokralaisen yhteyshenkilö:

Vuokranantaja ja Vuokralainen jäljempänä yhdessä mainittuina Osapuolet.

Osapuolet sitoutuvat ilmoittamaan yhteyshenkilöidensä muutoksista ilman viivästystä.

Vuokrasopimusta koskevat tiedoksiannot, ilmoitukset ja reklamaatiot toimitetaan osapuolen viralliseen sähköpostiosoitteeseen, tai muuhun osapuolen toiselle osapuolelle kirjallisesti viimeksi ilmoittamaan sähköpostiosoitteeseen.

2. Osapuolten tarkoitus

Tällä vuokrasopimuksella osapuolet sopivat siitä, että Vuokralainen vuokraa kohdassa 4 (Vuokrattavat tilat) yksilöidyt vuokrakohteet Vuokranantajalta.

3. Sopimusasiakirjat ja niiden tulkintajärjestys

Tämä vuokrasopimus ja sen liiteasiakirjat, sekä vastuunjakotaulukko muodostavat yhden sopimusasiakirjakokonaisuuden, josta tässä vuokrasopimuksessa käytetään nimitystä Sopimusasiakirjat.

Dokumenttien tulkintajärjestys alla, noudatetaan mikäli asiakirjoissa on ristiriita.

Nro	Sopimusasiakirjat
1	Vuokrasopimus
2	Vastuunjakotaulukko
3	Kustannusperusteisen ylläpitovuokran määrittäysperusteet
4	Vuokrauksen yleiset ehdot

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

4. Vuokrattavat tilat

Vuokrakohde	Osoite	Pinta-ala (h ² m)	Käyttötarkoitus

Vuokrakohteessa olevat tilat ovat yksilöity pohjapiirustuksissa, jotka vuokranantaja on toimittanut aiemmin vuokralaiselle.

Pinta-alaa ei ole tarkastusmitattu. Vuokra ei ole pinta-alaperusteinen.

Vuokralainen käyttää Vuokrakohdetta järjestämisvastuullaan olevien palveluiden tuottamiseen. Hyvinvointialueen toimialaksi on määritelty sosiaali- ja terveydenhuollon, sekä pelastustoimen palvelut.

Vuokralaisella on oikeus ilmoitettuaan asiasta Vuokranantajalle, kiinnittää Vuokrakohteen pääasialliseen käyttötarkoitukseen kuuluvia opasteita vuokrakohteeseen ja sen ulkopuolisiin käytävä-, aula-, pysäköinti- sekä piha-alueille. Vuokralainen voi vapaasti kuvata kohdetta ja käyttää ja jakaa kohdetta koskevia tietoja, jotka eivät ole lain nojalla salassapidettäviä.

5. Vuokrasopimukseen sisältyvät palvelut

Vuokrasopimukseen liittyvät osapuolten väliset oikeuden ja velvollisuudet, koskien vuokrakohteen huoltoa ja kunnossapitoa, sekä vuokraan sisältyvät vuokranantajan tai vuokranantajaan sopimussuhteessa olevan tahon tuottamat muut palvelut ovat kuvattu vastuunjakotaulukossa.

6. Vuokra-aika

Toistaiseksi voimassa oleva:

Vuokra-aika alkaa pp.kk.20xx ja on voimassa toistaiseksi 12 kuukauden irtisanomisaikalla. Irtisanomisaika voi yhteisesti sopien olla lyhyempi tai pidempi.

Vuokrasopimus astuu voimaan, kun sopimusta koskevat päätökset ovat lainvoimaisia ja sopimus on allekirjoitettu molempien osapuolten toimesta.

7. Vuokra, laskutus ja maksuehdot

7.1. Vuokra

Hyvinvointialue vuokraajana maksaa Vuokrakohteesta vuokraa alla olevassa taulukossa kuvatulla tavalla.

Kohde	Pinta-ala (h ^m 2)	Vuokranmääritys- peruste	Pääoma- vuokra (€/kk)	Ylläpito- vuokra (€/kk)	Vuokra yhteensä (€/kk)

Vuokra koostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta. Ylläpitovuokran määräytymisperusteet on kuvattu kohdassa [7.3.] *Ylläpitovuokra*. Pääomavuokran määräytymisperusteet on kuvattu tarkemmin kohdassa [7.2.] *Pääomavuokra*.

7.2. Pääomavuokra

Pääomavuokran määrittämiseen sovelletaan vuokrasuhteen luokituksesta riippuen kolmea vaihtoehtoista menetelmää, jotka on kuvattu alla.

1. Käyttöoikeustilat

Vuokrauksen kohde on laajemmassa rakennuksessa (esimerkiksi koulussa) sijaitseva yksittäinen tai pinta-alaltaan vähäinen vuokrakohte. Vuokralaiselle on määriteltä vuokrakohteen käyttöoikeus erikseen sovittujen ehtojen mukaisesti – esimerkiksi oikeus käyttää yhteiskäyttöistä työ- tai sosiaalitalaa.

- Käyttöoikeusmaksu on 95,37 €/kk vuoden 2025 hintatasossa.
- Käyttöoikeusmaksun määrä tarkistetaan vuosittain seuraavasti:
- Tarkistuksessa käytetään Tilastokeskuksen Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksiä.
- Vertailupäivämäärä on kunkin vuoden Q3 pisteluku (pvm 1.10) niin, että sitä verrataan edellisen vuoden indeksin 1.10 pistelukuun. Muutettu hinta/maksu astuu voimaan seuraavan kalenterivuoden ensimmäinen päivä 1.1. Ensimmäinen vertailu vuokrasopimuskaudella suoritetaan 1.10.2026, jolloin pistelukua verrataan siis indeksin 1.10.2025 pistelukuun.

2. Osavuokrakohteet

Vuokrauksen kohde on kunnan suoraan omistamassa (ei yhtiöitetyssä) rakennuksessa ja vuokralaisen vuokraamien tilojen osuus on alle 50 % koko rakennuksen pinta-alasta.

- Perittävä kokonaisvuokra perustuu vuokrauksen kohteena olevan kohteen kunnan omassa käytössä olevan osan sisäiseen vuokratasoon, minkä perusteella

määritetään pinta-alakohtainen vuokrataso hyvinvointialueen vuokraamalle kohteelle.

- Perittävän kokonaisvuokran tarkistamiseen sovelletaan kunnan sisäisen vuokran periaatteita tai toteumapohjaista pää- ja ylläpitovuokraa.
- Vuokranantaja esittää kunnan sisäiseen vuokratason perustuvaa vuokratasoa ja tarkistusmenettelyä vuokralaiselle.
- Vuokralaisella on oikeus saada tietoonsa kunnan sisäistä vuokranmääritystä ohjaavat perusteet

3. Toteumapohjaiset vuokrakohteet

Vuokralaisen vuokraama osuus on yli 50 % kohteen tilojen pinta-alasta.

- Pääomavuokra määritetään alla olevan esityksen mukaisesti.
- Ylläpitovuokra määritetään toteutuneiden kustannusten perusteella alla olevan esityksen mukaisesti.

Edellä kohdissa 1.–3. selostettuja vuokranmäärityspäätöksiä ei sovelleta ARA-kohteita koskeviin vuokrasuhteisiin, eikä siirtyneisiin vuokrasopimuksiin.

Vuokrasuhteen luokitukseen 3. kuuluvien kohteiden pääomavuokra määritetään perustuen kohteen vuokrakautta edeltävän vuoden lopun kirjanpitoarvoon, kohteen kirjanpidon vuosipoistoon ja kirjanpitoarvolle määritettyyn laskennalliseen korkokustannukseen. Vuosittainen pääomavuokra määritetään seuraavasti:

$\text{Pääomavuokra} = \text{vuosipoisto} + \text{laskennallinen korko}$

jossa:

Vuosipoisto = kohteen suunnitelman mukainen vuosipoisto, joka noudattaa Kirjanpitolautakunnan (KILA) poistoaikaohjeistusta. Vuosipoistossa ei huomioida mahdollisia nopeutettuja poistoja eikä tekemättä jätettyjä poistoja, eli pääomavuokran määrittämisessä sovellettu poisto-ohjelma voi erota kunnan tosiasiallisesti soveltamasta poisto-ohjelmasta.

Laskennallinen korko = kohteen vuokrakautta edeltävän vuoden lopun kirjanpitoarvolle laskettu vuosikorko, perustuen 12 kuukauden Euribor-vuosikorkotasoon lisättynä 0,5 %-yksikön marginaalilla. Vuokranantajan esityksestä voidaan kohteen vuokrakautta edeltävästä kirjanpitoarvosta oikaista kirjanpitoarvosta tehty mahdolliset nopeutetut poistot, mikäli nopeutettujen poistojen tekeminen on johtanut siihen, että kohteen kirjanpitoarvo on vuokranmäärityshetkellä alhaisempi, kuin jos kohteen poisto-ohjelma olisi noudattanut Kirjanpitolautakunnan (KILA) poistoaikaohjeistusta noudattamalla. Laskennallisen koron määrittämisessä sovellettava 12 kuukauden Euribor-vuosikorko tarkistetaan vuosittain 1.10. ja tarkistettua korkotasoa sovelletaan pääomavuokran seuraavan kalenterivuoden alusta. Mikäli 12 kuukauden Euribor-korko on tarkistushetkellä negatiivinen, sovelletaan kuitenkin vähintään 0 % korkotasoa. Tilikauden 2026 pääomavuokran korkopiste määräytyy 1.9.2025.

Luokitukseen 3. kuuluvien kohteiden pääomavuokran minimitaso vaihteluväli on [1-5]€/m²/kk vuokrattavan kohteen ominaisuuksista riippuen. Vuokrataso on määritetty tässä sopimuksessa. Edellä kuvattua Pääomavuokran minimitasoa sovelletaan, mikäli edellä selostetun vuokranmääritysmenettelyn lopputuloksena syntyisi minimitasoa pienempi pääomavuokra. Vaihteluvälin sisällä sovellettavasta pääomavuokran minimitasosta sovitaan osapuolten kesken erikseen.

Luokitukseen 3. kuuluvien kohteisiin tehtävien, vuokralaisen ja vuokranantajan yhdessä sopimien uusien investointien osalta vuokranantaja perii vuokralaiselta investointien kattamiseksi erikseen sovittavalla tavalla investointivuokraa osana pääomavuokraa.

Investointivuokran osuus pääomavuokrasta muodostuu investointikustannuksen kuoletusajasta ja sen perusteella laskettavasta vuosipoistosta, sekä kuolettamattomalle investoinnin kirjanpitoarvolle määritettävästä laskennallisesta korosta. Vuokralainen ja vuokranantaja sopivat yhdessä sovellettavasta kuoletusajasta. Laskennallisen koron määrittämisessä sovelletaan yllä varsinaisen pääomavuokran määrittämisen yhdessä selostettua vuosikorkoa. Vuokralainen sitoutuu maksamaan investointivuokraa sovitun kuoletusajan pituiselta ajanjaksolta, tai, mikäli vuokralainen irtisanoo vuokrasopimuksen ennen tämän ajanjakson päättymistä, korvaamaan vuokranantajalle vuokrasopimuksen päättymishetkellä jäljellä olevan kuolettamattoman kustannuksen. Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokranantajan yksipuolisesti päättämistä investoinneista ei voida periä vuokraa tai muita kustannuksia vuokralaiselta.

7.3. Ylläpitovuokra

Kappaleessa [7.2.] *Pääomavuokra* esitettyyn luokitukseen 3. kuuluvien kohteiden osalta maksetaan pääomavuokran lisäksi kustannusperusteista ylläpitovuokraa. Ylläpitovuokraan sisältyvät kustannuserät on esitetty liitteessä [x] *Kustannusperusteisen ylläpitovuokran määrittämissä perusteet*.

Vuoden 2026 osalta ylläpitovuokra perustuu vuoden 2025 laskennalliseen ylläpitovuokraan. Ylläpitovuokran tasaus tehdään tilikaudelle 2026 toteutuneiden yksikkökustannusten mukaisesti. Tasauslaskutus tehdään kerran vuodessa. Vuodesta 2027 alkaen kuukausitasolla laskutettava ylläpitovuokra perustuu edellisen kalenterivuoden todellisiin kustannuksiin ja kustannukset tasataan toteumapohjaisesti seuraavan tilikauden aikana.

Mikäli ylläpitovuokrassa sovelletaan toteutuneiden hallintokustannusten sijaan kiinteää hallintopalkkiota, tarkistetaan hallintopalkkion käyttäen Tilastokeskuksen Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksiä. Vertailupäivämäärä on kunkin vuoden Q3 pisteluku (pvm 1.10) niin, että sitä verrataan edellisen vuoden indeksiin 1.10 pistelukuun. Muutettu hinta/maksu astuu voimaan seuraavan kalenterivuoden ensimmäinen päivä 1.1.

Vuokranantajalla on velvollisuus seurata ja ennustaa ylläpitokustannusten kehittymistä sekä raportoida niistä vuokralaiselle. Vuokranantaja ja vuokralainen pitävät ylläpitokustannusten seurantalaverin jommankumman osapuolen sitä pyytäessä, kuitenkin vähintään kerran vuodessa. Mikäli seurantalaverissa arvioidaan, että arviolaskutus tullaan todennäköisesti ylittämään, tulee vuokranantajan raportoida vuokralaiselle asiasta ja vuokranantajan ja vuokralaisen on yhteistyössä ryhdyttävä toimenpiteisiin ylläpitokustannusten hillitsemiseksi. Mahdolliset ylitykset käsitellään organisaatioiden hallintosäännön ja käyttötaloussuunnitelman mukaisessa menettelyssä. Vuokralaisella on oikeus saada ylläpitovuokran perusteena oleviin kustannuksiin liittyvät laskut ja sopimuksen osat tarvittavilta osin nähtäväkseen. Vuokralaisella on oikeus tilata omalla kustannuksellaan ulkopuolinen tarkastus ylläpitovuokran perusteena olevien kustannusten asianmukaisuuden varmentamiseksi ja vuokranantajalla on velvollisuus myötävaikuttaa tarkastuksen suorittamiseen. Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokranantajan yksipuolisesti päättämistä korjauksista ei voida sisällyttää vuokralaiselta laskutettavaan ylläpitovuokraan.

7.4. Vuokran maksaminen

Vuokranmaksukausi on yksi (1) kuukausi. Jollei toisin ole sovittu, vuokra maksetaan etukäteen joka kuukauden 5. päivänä vuokranantajan tilille:

Vuokranmaksutili	
Viitetieto	
Välittäjä tunnus	

Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa oleva sovellettava arvonlisävero.

Vuokrakohdetta käytetään hyvinvointialueen arvonlisäveron palautukseen oikeuttavaan toimintaan.

7.5. Viivästyskorko ja viranomaismaksut

Vuokranmaksun viivästyessä Vuokralainen sitoutuu maksamaan viivästyskorkoa erääntyneelle vuokralle kulloinkin voimassa olevan korkolain mukaan eräpäivästä maksupäivään.

Julkisen viranomaisen tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät, vuokraustoimintaan liittyvät mahdolliset uudet verot ja maksut voidaan vuokranantajan ilmoituksesta lisätä vuokraan. Vuokralaisen osuus kohteelle määrättävästä verosta tai maksusta lasketaan saman prosenttiosuuden mukaan, kuin vuokralaisen käytössä olevan tilan huoneistoalan suhde on kohteen rakennusten koko huoneistoalasta.

8. Vuokravakuus

Vuokravakuutta ei vaadita.

9. Vuokran tarkistaminen

Vuokraa tarkistetaan sen mukaisesti, mitä edellä kohdissa [7.2.] *Pääomavuokra* ja [7.3.] *Ylläpitovuokra* on selostettu.

Vuokranantajan tulee kirjallisesti ilmoittaa Vuokralaiselle vuokran määrän muuttumisesta. Vuokranantajan ilmoituksessa on yksilöitävä vuokran muutoksen suuruus sekä laskelma, jolla osoitetaan peruste vuokran määrän muuttumiselle.

Sopimuksessa sovittuun indeksiin perustuva vuokran- tai maksun tarkistus ei voi laskea vuokraa tai maksua edellisen vuoden tasosta. Jos indeksin pisteluku laskee edellisestä vuodesta, jää edellinen vuokrataso voimaan, kunnes indeksin Q3 pisteluku nousee korkeammaksi kuin viimeinen korotukseen oikeuttanut pisteluku. Tällaisessa tilanteessa vertailu toteutetaan uuden pisteluvun ja viimeisen vuokrankorotukseen oikeuttaneen pisteluvun välillä ja välissä ollut/välissä olleet sitä matalammat pisteluvut jätetään huomiotta.

10. Osapuolten väliset oikeudet ja velvollisuudet



Vuokrakohteen hoidosta, ylläpidosta ja muista osapuolten välisistä oikeuksista ja vastuista on sovittu vastuunjakotaulukossa. Sopimukseen sovelletaan vastuunjakotaulukkoa aiemmin kuvatun soveltamisjärjestyksen mukaisesti. Vastuunjakotaulukko on hyväksytty vuokra-asetuksen mukaisten vuokrasopimusten allekirjoituksen yhteydessä ja sitä sovelletaan sellaisenaan, jollei myöhemmin ole muuta sovittu.

Vuokralainen on velvollinen tarkastamaan vuokrauskohteen kunnan tavallista huolellisuutta käyttäen ja ilmoittamaan vuokrauskohteessa, tai sen kunnossa havaitsemistaan puutteista vuokranantajalle ennen vuokrasopimuksen voimassaoloajan alkamista.

Vuokralaisen on huolehdittava jätteen lajittelusta vuokranantajan ohjeistuksen ja noudattaman käytännön mukaisesti.

Vuokranantaja on luovuttanut rakennuksen ja vuokrattavien tilojen lukitusjärjestelmään soveltuvia avaimia/kulkutunnisteita kuittausta vastaan. Vuokrakauden päättyessä vuokralainen palauttaa avaimet/kulkutunnisteet vuokranantajalle.

Vuokralainen vastaa siitä, että avaimia säilytetään hänen ja henkilökuntansa taholta huolellisesti. Mikäli avaimia kuitenkin katoaa, vastaa vuokralainen tämän aiheuttamista korjaavista kustannuksista.

Autopaikkojen vuokrauksesta sovitaan tarvittaessa erillisellä hinnastolla sekä asemakuvalla johon parkkipaikat on merkattu.

Vuokrasuhteen aikana vuokranantaja on huoneenvuokralain mukaisesti oikeutettu teettämään talossa ja huoneistossa tavanmukaisia korjaus- ja muutostöitä ilmoitettuaan siitä etukäteen vuokralaiselle. Vuokralaisella on jäljempänä kohdassa 18 (Vuokrasopimuksen purkaminen) mainittu vuokrasopimuksen purkioikeus, mikäli olennaiset korjaus- ja muutostyöt keskeyttävät Vuokralaisen toiminnan Vuokrakohteessa kokonaan tai osittain siten, että Vuokralainen joutuu hankkimaan uudet korvaavat tilat käyttöönsä.

Vuokralaisen on viipymättä ilmoitettava vuokranantajalle vuokrauskohteen vahingoittumisesta tai sellaisesta puutteellisuudesta, jonka korjaamisesta vuokranantaja on vastuussa. Ilmoitus on tehtävä heti, jos korjaus on vahingon suurenemisen estämiseksi suoritettava viipymättä. Vuokralaisen on viipymättä ilmoitettava vuokranantajalle sellaisesta tietoonsa tulleesta vahingosta, joka aiheutuu vuokralaisen luvalla vuokratulla alueella oleskeleville henkilöille tai vuokrakohteelle, kun vahingosta voi aiheutua korvausvelvollisuus tai -oikeus vuokranantajalle. Ilmoituksen voi tehdä myös vuokralaisen laissa tarkoitettu edustaja. Vastaava ilmoitusvelvollisuus on vuokranantajalla vuokralaista kohtaan.

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

Mikäli vuokranantaja on toimittanut vuokralaiselle virheellisiä tai harhaanjohtavia tietoja vuokrauksen perusteisiin ja/tai vuokrauskohteen käyttöön liittyen taikka vuokranantajan toimittamat tiedot ovat olleet olennaisilta osin puutteellisia, vuokranantaja on velvollinen korvaamaan vuokralaiselle tietojen virheellisyydestä,

harhaanjohtavuudesta tai puutteellisuudesta aiheutuvat välittömät vahingot ja vuokralaisen maksamat perusteettomat vuokra- tai muut kustannukset.

Vuokralaisella on oikeus vuokrata tiloja edelleen. Tämä koskee myös liiketoiminnan luovutusta. Vuokralaisella on ilmoitusvelvollisuus edelleenvuokrauksista.

Osapuolet sitoutuvat suorittamaan kaikki tarvittavat ylläpito-, huolto- ja korjaustyöt asianmukaisesti, ajallaan sekä noudattaen soveltuvaa sääntelyä ja hyvää rakennus- ja/tai kiinteistönhoitotapaa.

Vuokrakohdetta koskien järjestetään osapuolen sitä pyytäessä yhteistyöpalaveri, johon osallistuvat vuokranantajan ja vuokralaisen edustajat. Palaverissa käydään lävitse vuokrauskohteen käyttö ja hoito, tarkistetaan kohteen huoltokirja ja toteutetut ja tulevat kunnossapito- sekä vuosikorjaus ja PTS:n mukaiset toimet, joita käytetään osaltaan talousarvion laadinnassa. Samalla käydään läpi mahdolliset korjaus-, ja investointitarpeet. (Lisäksi käydään lävitse ylläpitovuokran toteuma ja hyväksytetään vuokralaisella mahdolliset ylläpitovuokran muutokset (jos toteuma-veloitus-malli käytössä).

Jollei toisin sovita, vuokra-ajan päättyessä vuokralainen on velvollinen suorittamaan tiloissa loppusiivouksen. Mikäli Vuokralaisen omistamia kalusteita, laitteita tai tavaroita jää Vuokrakohteeseen Vuokralaisen poismuuton jälkeen, on Vuokranantajalla oikeus Vuokralaisen kustannuksella tyhjentää tila kalusteista, laitteista ja tavaroista sekä tämän jälkeen tilata loppusiivous.

11. Vakuutukset

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

Vuokranantaja vastaa Vuokrakohteen asianmukaisesta vakuuttamisesta.

12. Vuokrakohteen kunto

Vuokralainen on todennut vuokrakohteen laitteineen olevan siinä kunnossa, kuin paikalliset olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voi vaatia, ja hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se nyt on, jollei huoneiston kunnosta ja/tai kunnossapidosta sekä muutostöistä ole sovittu erikseen liitteessä.

Vuokrasopimuksen voimassaoloajan päättyessä vuokrakohde luovutetaan siinä kunnossa ja niillä varusteilla, lukuun ottamatta luonnollista kulumista, kuin Vuokrakohde on ollut vuokrasuhteen alkaessa 1.1.2023.

Vuokrasuhteen päättyessä Vuokralainen on velvollinen saattamaan vuokrakohteen siihen kuntoon, jossa se on ollut vuokrasopimuksen voimaan tullessa, ellei jäljempänä kohdasta 13 (Korjaus- ja muutostyöt ja niiden kustannukset) muuta johdu. Vuokrasopimuksen voimassaoloajan päättyessä Vuokralainen poistaa kaikki omaan toimintaansa liittyvät opasteet, kyltit ja rakennelmat Vuokrakohteesta.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan huoneistoa huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että huoneiston käyttäjät noudattavat kohteen järjestysmääräyksiä ja muita tilojen

käyttöön sisältyviä määräyksiä sekä mitä muutoin terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty.

13. Korjaus- ja muutostyöt ja niiden kustannukset

Vuokranantaja on oikeutettu teettämään Vuokrakohteessa tavanmukaisia korjaus- ja muutostöitä ilmoitettuaan siitä kaksi (2) viikkoa ennen työn aloitusta Vuokralaiselle.

Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin korjaus- ja muutostöihin Vuokranantaja saa ryhtyä ilmoitettuaan siitä kirjallisesti Vuokralaiselle kaksi (2) kuukautta ennen sanottua ajankohtaa. Ilmoittaminen ei poista vuokralaisen purkuoikeutta.

Mikäli kohteessa on sellaisia huolto-, korjaus- tai ylläpidollisia puutteita, että ne haittaavat sopimuksella sovitun toiminnan harjoittamista, tulee vuokranantajan viiveettä korjata tällaiset puutteet.

Osapuolet voivat häiriötä aiheuttavien korjaus- ja muutostöiden osalta erikseen neuvotella esimerkiksi vuokranalennuksesta tai korvaavien tilojen järjestämisestä ja korvaavien tilojen vuokrakustannuksista.

Vuokralainen voi tehdä Vuokrakohteessa omalla kustannuksellaan sellaisia muutostöitä, jotka Vuokranantaja on kirjallisesti hyväksynyt ennen muutostöiden aloittamista. Muutostöihin liittyvät suunnitelmat ja piirustukset sekä mahdolliset (rakennustyöhön liittyvät tarkastus- ja hyväksymisasiakirjat) on toimitettava Vuokranantajalle viimeistään muutos- ja korjaustöiden valmistuttua.

Osapuolet voivat yhteisesti kirjallisesti sopia, että Vuokranantaja tekee Vuokrakohteessa Vuokralaisen toivomia muutoksia. Muutosten toteuttamisesta aiheutuvista kustannuksista ja niiden maksamisesta ja vaikutuksista Vuokran määrään ja Vuokrakohteen käytettävyyteen on sovittava etukäteen. Vuokrasuhteen päättyessä kaikki Vuokranantajan Vuokrakohteeseen tekemät muutostyöt jäävät korvauksetta Vuokranantajalle, jollei muuta kirjallisesti sovita.

Vuokranantaja on oikeutettu välittömästi tekemään Vuokrakohteessa sellaisen ylläpitokorjaus- tai muutostyön, jota ei voida vahinkoa aiheuttamatta siirtää.

14. Muut ehdot

Tähän sopimukseen sovelletaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995).

Muutokset tähän sopimukseen on tehtävä osapuolten välillä kirjallisesti.

15. Henkilötietojen käsittely

Kumpikin osapuoli huolehtii ja vastaa tietosuojasta ja tietoturvasta henkilötietoja käsiteltäessä sekä sitoutuu noudattamaan voimassa olevaa soveltuvaa 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.

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 informoisesta koskien henkilötietojen luovuttamista.

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.

16. Sopimuksen siirtäminen

Vuokralaisella on oikeus siirtää Vuokrasopimus sellaiselle kolmannelle taholle, jolle sopimuksen kohteena olevien palveluiden lakisääteinen järjestämisvastuu siirtyy kokonaan tai osittain.

Vuokranantajalla on oikeus siirtää Vuokrasopimus kolmannelle osapuolelle ilmoitettuaan siitä kirjallisesti kuusi (6) kuukautta ennen Vuokralaiselle. Yhteisesti sopien ilmoitusaika voi olla lyhyempi.

17. Vuokrasopimuksen purkaminen

Vuokralaisen ja vuokranantajan oikeuteen purkaa vuokrasopimus sovelletaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (laki liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995).

Jos vuokrasopimuksen purkaminen aiheutuu vuokranantajan viaksi luettavasta syystä, laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta, vuokralaisella on oikeus saada korvaus näin aiheutuneesta vahingosta.

Jos purkamisperusteen aiheuttaneella seikalla on vain vähäinen merkitys, ei oikeutta vuokrasopimuksen purkamiseen kuitenkaan ole.

Mikäli vuokralainen haluaa käyttää oikeuttaan purkaa vuokrasopimus, on Vuokralaisen annettava purkamisilmoitus Vuokranantajalle. Purkamisilmoituksessa on mainittava purkamisperuste ja vuokrasuhteen päättymisen ajankohta, jos vuokrasuhde halutaan päättyväksi myöhemmin kuin välittömästi purkamisilmoituksen tiedoksiannosta. Purkamisilmoituksesta käy myös sellainen haaste, jossa vuokrasuhde vaaditaan purettavaksi.

Purkamisilmoitus on annettava tiedoksi todistettavasti. Purkamisilmoitus on myös

asianmukaisesti annettu tiedoksi silloin, kun sen tiedoksiannossa on noudatettu, mitä haasteen tiedoksiannosta on voimassa.

18. Riitojen ratkaiseminen ja sovellettava lainsäädäntö

Osapuolten väliset erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvottelemalla.

Mikäli neuvotteluissa ei päästä yhteisymmärrykseen, ratkaistaan erimielisyys ensimmäisenä oikeusasteena Kanta-Hämeen käräjäoikeudessa.

Tähän vuokrasopimukseen sovelletaan Suomessa voimassa olevaa lainsäädäntöä, lukuun ottamatta oikeuspaikkaa koskevia tahdonvaltaisia säännöksiä.

19. Sopimuksen allekirjoitukset

Sopimus allekirjoitetaan sähköisesti. Osapuolilla on oikeus ottaa sopimuksesta toimintansa tarvitseva määrä kopioita.

Sähköinen allekirjoitus
Titteli Nimi
Organisaatio

Sähköinen allekirjoitus
Titteli Nimi
Organisaatio