

D/264/00.04.01.00/2021

173 §**Hyvinvointialueen kunnalta vuokraamien palvelukiinteistöjen ja -tilojen vuokrasopimukset**

Tekninen lautakunta 18.9.2025 / 44 §

Kanta-Hämeen hyvinvointialue irtisanoi joulukuussa 2024 kaikki hyvinvointialueen toimialueen kuntien kanssa voimassa olleet palvelukiinteistöjen tai -tilojen vuokrasopimukset. Vuokrasopimukset päättyvät 31.12.2025.

Kanta-Hämeen hyvinvointialue ja Lopen kunta ovat neuvotelleet kuluvan vuoden aikana yhtenä hyvinvointialueen kunnista osaltaan kunnan hyvinvointialueelle vuokraamien palvelukiinteistöjen ja -tilojen uusien vuokrasopimusten vuokran määräytymisen perusteista ja ehdoista. Neuvottelujen lähtökohtana on ollut tunnistaa vuokrasopimusmalli mikä tarjoaa läpinäkyvän ja tasapuoliset ratkaisut kuntien ja hyvinvointialueen välillä, jossa kunnat ovat keskenään tasavertaisessa asemassa.

Neuvottelujen tuloksena Kanta-Hämeen hyvinvointialue on laatinut toimialueellaan sen omaan palveluverkon perusteella kootusti esitykset uusien vuokrasopimusten vuokran määräytymisen perusteista ja sisällöllisistä ehdoista.

Kanta-Hämeen hyvinvointialue on esittänyt, että sopimuskunnat hyväksyvät vuokrasopimukset hallintosääntönsä mukaisesti toimielimissään ja hyvinvointialue vie toimialueen kuntien vuokrasopimukset kootusti sen jälkeen aluehallitukseen 6.10.2025.

Keskeisin muutos palvelutilojen vuokrasopimuksissa kohdistuu Eedilän palvelukeskukseen (433-405-3-473), mistä vuokrasopimuksen ulkopuolelle jää yläpuolisen kerroksen hyvinvointialueen palveluverkosta poistuvat asiakashuone- ja yhteiskäyttötilat (2086,5 htm2). Hyvinvointialue vuokraa edelleen kotipalvelun käyttöön Eedilän alakerran tiloja 667,3 htm2. Alakerran tekniset tilat (41,6 htm2) jäävät vuokrasopimuksen ulkopuolelle.

Vuokrattavien palvelutilojen vähenemisen vaikutus kunnan saamiin vuokratuloihin on n. -260 650 euroa/vuosi nykyiseen vuokrasopimukseen nähden. Lopullinen Eedilän pääoma-vuokra määräytyy Lopen kunnan sisäisen pääomavuokran perusteella. Kiinteistöistä on valmisteilla AKA- kiinteistöarviointi, mikä valmistuu lokakuun aikana ja vaikuttanee vielä lopulliseen pääomavuokran määräytymiseen.

Mäntykodin ja Kallion (433-405-3-471) palveluasunnot (544 htm2) jäävät uusien vuokrasopimusten ulkopuolelle. Tämän vaikutus vuokratuloihin on n. - 90 645 euroa/vuosi nykyiseen vuokrasopimukseen nähden.

Kiinteistö Oy Lopen Terveystalon (433-405-3-449) osalta vuokrattavat tilat pysytetään pinta-alojen suhteen nykyisellään. Hyvinvointialue vuokraa alakerran liiketilat ilman FimLabin huonetiloja. Kiinteistöyhtiöön kohdistuvat pääomavastuut määräytyvät edelleen vuokralaiselle vuokratilojen suhteessa ja ylläpitokustannukset laskutetaan pinta-aloihin suhteutettuina toteutuneiden ylläpitokulujen mukaan.

Salmelan (433-405-3-474) osalta ei tapahdu muutoksia vuokrapinta-aloihin tai -määrissä. Kiinteistö on ARA-rahoitettu, mikä määrää vuokranmääräytymisen perusteet.

Koulujen yhteydessä olevien palvelutilojen ja pelastustoimintaan tarkoitettujen tilojen vuokraperusteissa ei tapahdu muutoksia.

Liitteinä ovat vuokrasopimusluonnos, sopimuksen liitteet, yleiset vuokrauksen ehdot ja pääomavuokrat uudelle vuokrasopimukselle.

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta:

1. vahvistaa Kanta-Hämeen hyvinvointialueen ja Lopen kunnan vuokraamien palvelukiinteistöjen ja -tilojen vuokrasopimusten vuokrakohteet, -määräytymisperusteet ja muut sopimusehdot 1.1.2026 lähtien
2. esittää edelleen kunnanhallitukselle hyväksyttäväksi Kanta-Hämeen hyvinvointialueelle vuokrattavien palvelukiinteistöjen ja -tilojen vuokrasopimusten vuokrakohteet, -määräytymisperusteet ja muut sopimusehdot 1.1.2026 lähtien.

Päätös

Hyväksyttiin.

Pöytäkirjaan merkittiin, että teknisen lautakunnan varapuheenjohtaja Harri Hatakka oli poissa kokouksesta klo 19.13-19.15.

Liitteet

Vuokrasopimusluonnos
Sopimusliite, vastuunjakotaulukko
Sopimusliite, kustannusperusteisen ylläpitovuokran määrittämisperusteet
Sopimusliite, pääomavuokran laskenta
Vuokrauksen yleiset ehdot
Pääomavuokrat uudelle vuokrasopimukselle

Esittelijä

Tekninen johtaja Tapio Jokela, p. 040 330 6048

Valmistelija(t)

Tekninen johtaja Tapio Jokela, p. 040 330 6048

Kunnanhallitus 6.10.2025 / 173 §

Teknisen lautakunnan päätöskäsittelyn jälkeen seuraavien kiinteistöjen vuokraperusteet ovat tarkentuneet siten, että vuokrat 1.1.2026 alkaen ovat:

- Eedilä (677,30 htm²): pääomavuokra 2 001,90 €/kk ja ylläpitovuokra 4 623,74 €/kk eli kokonaisvuokra on 79 507,68 €/vuosi.
- Kunnantalo (453,30 htm²): pääomavuokra 1 467,85 €/kk ja ylläpitovuokra 1 908,50 €/kk eli kokonaisvuokra on 40 516,20 €/vuosi.

- Salmelan arvioitu kokonaisvuokra on tasoa noin 40 000 €/vuosi. Kyseessä on ARA-kohde, jonka lopullinen kokonaisvuokra määräytyy myöhemmin annettavien ARA-vuokrahintojen mukaisena.

Ilmoitetut luvut voivat vielä tarkentua perusteiden mukaisesti.

Liitteinä teknisen lautakunnan käsittelyssä olleet asiakirjat: vuokrasopimusluonnos, sopimuksen liitteet, yleiset vuokrauksen ehdot ja pääomavuokrat uudelle vuokrasopimukselle.

Päätösehdotus Kunnanhallitus hyväksyy Kanta-Hämeen hyvinvointialueelle vuokrattavien palvelukiinteistöjen ja -tilojen vuokrasopimusten vuokrakohteet, -määräytymisperusteet ja muut sopimusehdot 1.1.2026 lähtien asiaselostuksessa tarkentuneiden perusteiden ja hintojen osalta.

Kunnanhallitus valtuuttaa kunnanjohtajan allekirjoittamaan vuokrasopimukset Kanta-Hämeen hyvinvointialueen kanssa sekä tekemään tarpeelliset muutokset vuokrahintoihin.

Päätös Hyväksyttiin.

Liitteet Vuokrasopimusluonnos
Sopimusliite, vastuunjakotaulukko
Sopimusliite, kustannusperusteisen ylläpitovuokran määrittämisperusteet
Sopimusliite, pääomavuokran laskenta
Vuokrauksen yleiset ehdot
Pääomavuokrat uudelle vuokrasopimukselle

Esittelijä Kunnanjohtaja Mikko Salmela, p. 040 630 6401

Valmistelija(t) Kunnanjohtaja Mikko Salmela, p. 040 630 6401

Täytäntöönpano Ote + liitteet (sähköpostitse)
- Kanta-Hämeen hyvinvointialue (omahame@omahame.fi)

MUUTOKSENHAKUOHJEET

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Lopen kunnan Palvelupiste Rosamundaan määräajan viimeisenä päivänä ennen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedonantoa katsotaan asianosaisen saaneen tiedon päätöksestä kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun 1. tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Omalla vastuulla oikaisuvaatimuksen voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Oikaisuvaatimus on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen palvelupisteen aukioloajan päättymistä.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
 - se, millaista oikaisua vaaditaan, sekä
 - millä perusteella oikaisua vaaditaan.
-

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero. Jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona on ilmoitettava myös sähköpostiosoite.

Oikaisuvaatimuksen sisältö ja toimittaminen

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen ja se on tekijän allekirjoitettava.

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusviranomaiselle ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä.

Tuomioistuinmaksulain (11.12.2015 /1455) 2 §:n nojalla muutoksenhakijalta peritään hallinto-oikeudessa oikeudenkäyntimaksu (310 euroa 1.1.2025 alkaen).

Muutoksenhakuviranomainen

Oikaisuvaatimusviranomaisen osoite- ja yhteystiedot:

Lopen kunnanhallitus

postiosoite: Yhdystie 5, 12700 LOPPI

palvelupisteen käyntiosoite: Kauppatie 3, 12700 LOPPI

puhelin: 019 758 6000 / vaihde

sähköposti: lopen.kunta@loppi.fi

Pöytäkirja nähtävänä

Lopen kunnan verkkosivuilla 8.10.2025

Tiedoksianto

Vastaanottajat: Kanta-Hämeen hyvinvointialue

 Annettu tiedoksi sähköisesti

Päivämäärä: 8.10.2025

Vastaanottajat: Kanta-Hämeen hyvinvointialue

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	9
11.	Vakuutukset	10
12.	Vuokrakohteen kunto	10
13.	Korjaus- ja muutostyöt ja niiden kustannukset.....	11
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
	Vuokrasopimus
1.	Tilaluettelo (päivitetään tilojen vuokramuutosten yhteydessä) Niklakse
2.	Vastuunjakotaulukko
3.	Kustannusperusteisen ylläpitovuokran määrittäysperusteet
4.	Vuokrauksen yleiset ehdot

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

4. Vuokrattavat tilat

Vuokrakohte	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 Vuokrakohtetta 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 irtisanomisajalla. 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 (htm2)	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 vuokrakohde. 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 indeksiin 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 indeksiin 1.10.2025 pistelukuun.

2. Osavuokrakohteet

Vuokrauksen kohde on kunnan suoraan omistamassa (ei yhtiötetyssä) 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 vuokratasoon perustuvaa vuokratasoa ja tarkistusmenettelyä vuokralaiselle.
- Vuokralaisella on oikeus saada tietoonsa kunnan sisäistä vuokranmäärittystä 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 vuokranmäärittäisperusteita 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) poisto-ohjeistusta. 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 vuokranmäärittäshetkellä alhaisempi, kuin jos kohteen poisto-ohjelma olisi noudattanut Kirjanpitolautakunnan (KILA) poisto-ohjeistusta noudattamalla. Laskennallisen koron määrittämisessä sovellettava 12 kuukauden Euribor-vuosikorko tarkistetaan vuosittain 1.10. ja tarkistettua korkotasoa sovelletaan pääomavuokraan 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 vuokranmäärittämenettelyn lopputuloksena syntyisi minimitasoa

pienempi pääomavuokra. Vaihteluvälin sisällä sovellettavasta pääomavuokran minimitasosta sovitaan osapuolten kesken erikseen.

Luokitukseen 3. kuuluviiin 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 määrityksen 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 määräysperusteet.

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 kuvatus 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/kulikutunnisteita kuittausta vastaan. Vuokrakauden päättyessä vuokralainen palauttaa avaimet/kulikutunnisteet 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 purkuoikeus, 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 häirtä 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 informoimisesta 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 päättäväksi 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

YLLÄPIDON VASTUUNJAKOTAULUKKOMALLI, SAIRAALA

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

Vastuunjakotaulukon lyhenteiden merkitykset

- O = Omistaja eli kaupunkikunta
- Sov = Sovitaan erikseen / tai sovittu vastuunjakotaulukossa myöhemmin tarkemmin
- HVA = Hyvinvointialue

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"-sarakeessa kuvataan laitteistojen, järjestelmien sekä koneiden käytön, huollon, kunnossapidon ja kustannusvastuun jakautumista vuokrasuhteen aikana.

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

Sarakkeiden lyhenteet

- O Omistaja (Kaupunki/kunta) Varustus/toimenpide sisältyy pääomavuokra- ja ylläpitovuokraan
- Sov = Sovitaan erikseen Omistajan hankkiessa syntyy vuokravaikutus tai kertamaksu
- HVA = Hyvinvointialue Vuokralaisen vastatessa varustuksesta/toimenpiteestä se ei sisälly pääoma- ja ylläpitovuokraan

1. YLLÄPITOTEHTÄVÄT (VLEISET)

	Järjestelmä	Ylläpitopalvelut			Huom.
		O	Sov.	HVA	
1	Yleisetähtäimet				
	- tekninen- ja hallinnollinen isännöinti/hallinto				
2	Yleisteho ja valvonta				
	- huotokiija				
	- yleiset huolto- ja korjaustoimet				
	- ennako- ja määräaikaishuollot				
	- ylläpidon päivystys/HELP desk				
	- kohteen ulkopuolinen/ulkosuiden yleisvarointi (piivartiointi)				
	- ovien aukaisu/sulku				
	- huoneistokohtainen varointi				
3	Kiinteistön lämmitys				
	- lämmitys				
4	Sähkö				
	- kiinteistö sähkö				
	- käyttö sähkö				HVA edellelleen vuokraamissa pyritään laskuttamaan asiakkaalta
5	Vesi				
	- yliesvesi/käyttövesi ja jätevesi				
6	Erityislaitehuolto				
	- ks. 5. Erikoislaiteet				
7	Siivous				
	- tilojen siivous				
8	Jätehuolto				
	- jätteistöiden tyhjennys ja kuljetus				
	- paperinkeräys				keräyspiste/kuljetus
	- jätteiden kokoaminen ja lajittelu				
	- biojätteiden kuljetus ja käsittely				
	- erityisjätteet lajittelu, kuljetus ja käsittely				
	- ongelmajätteiden lajittelu, kuljetus ja käsittely				
	- sekajätejärjestelmä				
	- jätteiden imulaiteisto				
	- jätteenpuistimet				
	- turvaperäin keräys ja tuhoaminen				
9	Ulkotilojen hoito				
	- ks. Kohdat 6. Piha-alueet				
10	Kunnossapito				
	ks. Kohdat 2, 3, 4, 5, 6 ja 7				
11	Irtaimiston huolto				
	- vahvistamispalvelut				
	- itokalusteiden huolto				

2.LVI- JÄRJESTELMÄT (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

3.SÄHKÖJÄRJESTELMÄT (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

[illegible]

[illegible]

4. ERIKOISLAITTEISTOT (VARUSTELU JA YLLÄPITO) SAIRAALA ERIKOISLAITTEISTOT

5. MUUT LAITTEISTOT (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

6. PIHA-ALUEET (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

	Järjestelmä	Perustaminen			Hoito/kunnossapito			Uusiminen			Huom.
		O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	
1	Yleistehäivät										
	- puhtaanapito										pihan kaikki pinnat
	- kevät & syysllivous										haravointi
	- talvikunnossapito (lumityöt) 24 h / 7 päiv.										pihan kaikki pinnat
	- liikkaiden torjunta 24 h / 7 päivää										
2	Pihan pinnat										
	- pihalaatitukset/kiveykset										
	- pihan pinnat (asfaltti-, kivituhka- ja sorapinnat)										
	- sokkelisepelykset										
	- pihalueen maalausmerkinnät										autopaikkojen yms. maalaus
3	Pihan rakenteet										
	- piharakenteet										portaat, kaiteet, kalokset, pergolat ja pallot
	- kiinteistön eri toimintoihin kuten osastolle ohjaamiseen liittyvät opaste-tilvat ja kyltit yms.										
	- opasteet, liikennemerkit ja nimikyltit (ulkona)										lontille sijoitettavat, pylväiden oikaisu

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

[illegible]

YLLÄPIDON VASTUUNJAKOTÄULUKKOMALLI, SOTE- JA HYVINVOINTIKESKUKSET

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

Vastuunjakotaulukon lyhenteiden merkitykset

O = Omistaja eli kaupunkikunta

Sov = Sovitaan erikseen / tai sovittu vastuunjakotaulukossa myöhemmin tarkemmin

HVA = Hyvinvointialue

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"-sarakeessa kuvataan laitteistojen, järjestelmien sekä koneiden käytön, huollon, kunnossapidon ja kustannusvastuun jakautumista vuokrasuhteen aikana.

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

Sarakkeiden lyhenteet

O	Omistaja (Kaupunki /kunta)	Varustus/toimenpide sisältyy pääomavuokra- ja ylläpitovuokraan
Sov	Sovitaan erikseen	Omistajan hankkiessa syntyy vuokravaikutus tai kertamaksu
HVA	Hyvinvointialue	Vuokralaisen vastatessa varustuksesta/toimenpiteestä se ei sisälly pääoma- ja ylläpitovuokraan

1. YLLÄPITOTEHTÄVÄT (YLEISET)

	Järjestelmä	Ylläpitopalvelut			Huom.
		O	Sov.	HVA	
1	Yleistehäivät				
	- tekninen- ja hallinnollinen isännöinti/hallinto				
2	Yleishoito ja valvonta				
	- huotokirja				
	- yleiset huolto- ja korjaustoimet				
	- ennako- ja määräaikaishuollot				
	- ylläpidon päivystys/HELP desk				
	- kohteen ulkopuolinen/ulkoluiden yleisvariointi (piirivartiointi)				
	- oven aukaisu/sulku				
	- huoneistokohtainen variointi				
3	Kiinteistön lämmitys				
	- lämmitys				
4	Sähkö				
	- kiinteistösähkö				
	- käyttö sähkö				HVA edellelle vuokraamissa pyritään lasuttamaan asiakkaalta
5	Vesi				
	- yleisvesi/käyttövesi ja jätevesi				
6	Erityislaitehuolto				
	- ks. 5. Erikoislaiteet				
7	Siivous				
	- tilojen siivous				
8	Jätehuolto				
	- jätteastoiden tyhjennys ja kuljetus				
	- paperinkeräys				keräyspiste/kuljetus
	- jätteiden kokoaminen ja lajittelu				
	- biojätteiden kuljetus ja käsittely				
	- erityisjätteet lajittelu, kuljetus ja käsittely				
	- ongelmajätteiden lajittelu, kuljetus ja käsittely				
	- sekajättejärjestelmä				
	- jätteiden imukaaliteisto				
	- jätteputistimet				
	- turvaperin keräys ja tuhoaminen				
9	Ulkoluiden hoito				
	- ks. Kohta 6. Piha-alueet				
10	Kunnossapito				
	- ks. Kohdat 2, 3, 4, 5, 6 ja 7				
11	Irtaimiston huolto				
	- vaihtimestaripalvelut				
	- irtoaluiden huolto				
12	Varustehuolto				
	- varusteiden pesu/hoito				
	- pesuapalvelut				
	- sairaalalaitteiden/instrumenttien huolto				
13	Tekstiilihuolto				
	- pyykin keräily/lajittelijat				
	- mahdolliset pesuatominnat ja siihen liittyvät laitteistot				
14	Erityiset valvontatehtävät				
	- säteilyvalvonta				
	- kemikaalivalvonta, toiminta tiloissa ja kuljetukset				
	- kemikaalivalvonta, kiinteistökemikaalit				
15	Vaaratilanteisiin varautuminen				
	- turvallisuuskävelyn järjestämisvelvollisuus				Sekä vuokranantaja että vuokralainen osallistuvat

2.1. VI. JÄRJESTELMÄT (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523
--	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

3.SÄHKÖJÄRJESTELMÄT (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

[illegible]

4. ERIKOISLAITTEISTOT (VARUSTELU JA YLLÄPITO) SAIRAALA ERIKOISLAITTEISTOT

Järjestelmä	Perustaminen	Hoito/Kunnossapito	Uusiminen	Huom.
-------------	--------------	--------------------	-----------	-------

5. MUUT LAITTEISTOT (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

6.PIHA-ALUEET (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

[illegible]

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

[illegible]

YLLÄPIDON VASTUUNJAKOTAULUKKOMALLI, ASUMISPALVELUT

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

Vastuunjakotaulukon lyhenteiden merkitykset

O = Omistaja eli kaupunkikunta

Sov = Sovitaan erikseen / tai sovittu vastuunjakotaulukossa myöhemmin tarkemmin

HVA = Hyvinvointialue

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"-sarakeessa kuvataan laitteistojen, järjestelmien sekä koneiden käytön, huollon, kunnossapidon ja kustannusvastuun jakautumista vuokrasuhteen aikana.

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

Sarakkeiden lyhenteet

O	Omistaja (Kaupunki/kunta)	Varustus/toimenpide sisältyy pääomavuokra- ja ylläpitovuokraan
Sov	Sovitaan erikseen	Omistajan hankkiessa syntyy vuokravaikutus tai kertamaksu
HVA	Hyvinvointialue	Vuokralaisen vastatessa varustuksesta/toimenpiteestä se ei sisälly pääoma- ja ylläpitovuokraan

1. YLLÄPITOTEHTÄVÄT (YLEISET)

	Järjestelmä	Ylläpitopalvelut			Huom.
		O	Sov.	HVA	
1	Yleistehdävät				
	- tekninen- ja hallinnollinen isännöinti/hallinto				
2	Yleishoito ja valvonta				
	- huoltokirja				
	- yleiset huolto- ja korjaustoimet				
	- emakko- ja määräaikaishuollot				
	- ylläpidon päivystys/help desk				
	- kohteen ulkopuolinen/ulkolueiden yleisvartiointi (piivartiointi)				
	- ovien aukaisu/sulku				
	- huoneistokohtainen vartiointi				
	- valojen sammuus				
3	Kiinteistön lämmitys				
	- lämmitys				
4	Sähköhuolto				
	- kiinteistösähkö				
	- käyttösähkö				HVA edellyttävissä vuokraamissa pyritään laskuttamaan asiakkaalta
5	Vesihuolto				
	- vesi- ja jätevesilaitteiden valvonta ja huolto				
	- yleisvesi/käyttövesi ja jätevesi- ja				
6	Erityislaitehuolto				
	- ks. 5. Erikoislaitteet				
7	Siivous				
	- tilojen siivous				
8	Jätehuolto				
	- jätteiden tyhjennys ja kuljetus				
	- paperinkeräys				keräyspiste/kuljetus
	- jätteiden kokoaminen ja lajittelu				
	- biojätteiden kuljetus ja käsittely				
	- erityisjätteet lajittelu, kuljetus ja käsittely				
	- ongelmajätteiden lajittelu, kuljetus ja käsittely				
	- sekajätejärjestelmä				
	- jätteiden imulaitteisto				
	- jätetursiitimet				
	- turvaperin keräys ja tuhoaminen				
9	Ulkolueiden hoito				
	- ks. Kohdat 2, 3, 4, 5, 6 ja 7				
10	Kunnossapito				
	- ks. Kohdat 2, 3, 4, 5, 6 ja 7				
11	Irtaimiston huolto				
	- vaihtimestaripalvelut				
	- infokalusteiden huolto				
12	Varustehuolto				
	- varusteiden pesuhuolto				

2.LVI- JÄRJESTELMÄT (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

3.SÄHKÖJÄRJESTELMÄT (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

[illegible]

4. ERIKOISLAITTEISTOT (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

5. MUUT LAITTEISTOT (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

[illegible]

6. PIHA-ALUEET (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

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

[illegible]

[illegible]

YLLÄPIDON VASTUUNJAKOTAULUKKOMALLI, TEHOSTETUT ASUMISPALVELUT

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

Vastuunjakotaulukon lyhenteiden merkitykset

O = Omistaja eli kaupunkikunta

Sov = Sovitaan erikseen / tai sovittu vastuunjakotaulukossa myöhemmin tarkemmin

HVA = Hyvinvointialue

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 (Kaupunki/kunta)	Varustus/toimenpide sisältyy pääomavuokra- ja ylläpitovuokraan
Sov	Sovitaan erikseen	Omistajan hankkiessa syntyy vuokravaikutus tai kertamaksu
HVA	Hyvinvointialue	Vuokralaisen vastatessa varustuksesta/toimenpiteestä se ei sisälly pääoma- ja ylläpitovuokraan

1. YLLÄPITOTEHTÄVÄT (YLEISET)

	Järjestelmä	Ylläpitopalvelut			Huom.
		O	Sov.	HVA	
1	Yleistehdävät				
	- tekninen- ja hallinnollinen isännöinti/hallinto				
2	Yleishoito ja valvonta				
	- huoltokirja				
	- yleiset huolto- ja korjaustoimet				
	- ennakko- ja määräaikaishuollot				
	- ylläpidon päivystys/ohjeistus				
	- kohteen ulkopuolinen/ulkolaisiden yleisvartiointi (piivartiointi)				
	- ovien aukaisu/sulku				
	- huoneistokohtainen vartiointi				
	- valojen sammutus				
3	Kiinteistön lämmitys				
	- lämmitys				
4	Sähköhuolto				
	- kiinteistö sähkö				
	- käyttö sähkö				HVA edellelleenvuokraamissa pyritään laskuttamaan asiakkailta
5	Vesihuolto				
	- vesi- ja jätevesilaitteiden valvonta ja huolto				
	- jätevesilaskut				
6	Eriyhteishuolto				
	- ks. 5. Erikoislaitteet				
7	Siivous				
	- tilojen siivous				
8	Jätehuolto				
	- jätteistöiden tyhjennys ja kuljetus				
	- paperinkeräys				keräyspiste/kuljetus
	- jätteiden kokoaminen ja lajittelu				
	- biojätteiden kuljetus ja käsittely				
	- erityisjätteet lajittelu, kuljetus ja käsittely				
	- ongelmajätteiden lajittelu, kuljetus ja käsittely				
	- sekajätejärjestelmä				
	- jätteiden imulaiteisto				
	- jättepuhdistimet				
	- turvaperin keräys ja tuhoaminen				
9	Ulkolaisuiden hoito				
	- ks. Kohdat 2, 3, 4, 5, 6 ja 7				
10	Kunnossapito				
	- vauri- ja korjauspalvelut				
	- infokalusteiden huolto				
11	Irtaimiston huolto				
	- varustemateriaalipalvelut				
	- infokalusteiden huolto				
12	Varustehuolto				
	- varusteiden pesuhuolto				

2.LVI- JÄRJESTELMÄT (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

3. SÄHKÖJÄRJESTELMÄT (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

[illegible]

4. ERIKOISLAITTEISTOT (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

5. MUUT LAITTEISTOT (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

[illegible]

6. PIHA-ALUEET (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

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

	Järjes telmä	Perustaminen			Toito/Kunnossapiti			Uusiminen			Huom.
		O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	
1	- kiinteät kaapistokamerot/hylliyttisikit	[green]			[yellow]			[yellow]			
2	- kiinteitä pöydäit	[green]									
3	- irrokalueteet										pöytäit, kaapistot, tuolit, sängyt
4	- ripustuskoukut, koukustot ja naukakot										
5	- säilekahtimet	[green]						[green]			
6	- verhoaudat, -kis Kot ja liu'ut							[green]			
7	- iikkunaverhot			[green]			[green]			[green]	
8	- pimennysverhot	[green]						[green]			
9	- ovikiivet- ja numerot	[green]									
10	- nimikiivet ja opasteet (rakenuksen sisällä)	[green]					[green]				
11	- ilmoitus- ja kiinnitystaulut	[green]									
12	- liittataulut	[green]		[green]						[green]	
13	- valkokankaat	[green]			[yellow]			[green]			kiinteät
14	- pyyheautomaadit						[green]				
15	- paperipyyheteline			[green]							
16	- saippuaannostelijat										
17	- lauteet	[green]		[green]				[green]			
18	- kiukaat	[green]		[green]							
19	- kiuaskivet/vaihto							[green]			
20	- vaatekuvain							[green]			kuivaahuone
21	- siivouksen ppykirpesukone	[yellow]					[yellow]			[yellow]	ppykinpesu- ja siivoustilat, siivouksen liittyvä ppykirpesu ratkaistava siivousjärjestelyn yhteydessä
22	- pukuhuonetiolojen ppykirpesukone			[green]							mehistöttilat
23	- lääkokaapit						[green]				
24	- kukkalaittikot sisällä										
25	- roskakorrit sisällä										
26	- urheiluvälilnekaapit						[green]				
27	- muut urheilu-, voimisteluuym-						[green]				

[illegible]

YLLÄPIDON VASTUUNJAKOTAULUKKOMALLI, HALLINTORAKENNUKSET YM. TOIMISTOT

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

Vastuunjakotaulukon lyhenteiden merkitykset

O = Omistaja eli kaupunkikunta

Sov = Sovitaan erikseen / tai sovittu vastuunjakotaulukossa myöhemmin tarkemmin

HVA = Hyvinvointialue

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"-sarakeissa kuvataan laitteistojen, järjestelmien sekä koneiden käyttöön, huollon, kunnossapidon ja kustannusvastuun jakautumista vuokrasuhteen aikana.

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

Sarakkeiden lyhenteet

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

Sov = Sovitaan erikseen Omistajan hankkiessa syntyy vuokravaikutus tai kertamaksu

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

1. YLLÄPITOTEHTÄVÄT (YLEISET)

	Järjestelmä	Ylläpitopalvelut			Huom.
		O	Sov.	HVA	
1	Yleistehtävät				
	- tekninen- ja hallinnollinen isännöinti/hallinto				
2	Yleistehoito ja valvonta				
	- huotokirja				
	- yleiset huolto- ja korjaustoimet				
	- ennakko- ja määräaikaishuollot				
	- ylläpidon päivitys/help desk				
	- kohteen ulkopuolinen/ulkoalueiden yleisvartiointi (piivartiointi)				
	- ovien aukaisu/sulku				
	- huoneistokohtainen vartiointi				
3	Kiinteistön lämmitys				
	- lämmitys				
4	Sähkö				
	- kiinteistösähkö				
	- käyttö sähkö				HVA edellelle vuokraamisessa pyytään laskuttamaan asiakkaalta
5	Vesi				
	- yleisvesi/käyttövesi ja jätevesi				
6	Erityislaitehuolto				
	- ks. 5. Erikoistalotteet				
7	Siivous				
	- tilojen siivous				
8	Jätehuolto				
	- jätteiden tyhjennys ja kuljetus				
	- paperinkeräys				keräyspiste/kuljetus
	- jätteiden kokoaminen ja lajittelu				
	- biojätteiden kuljetus ja käsittely				
	- erityisjätteet lajittelu, kuljetus ja käsittely				
	- ongelmajätteiden lajittelu, kuljetus ja				
	- sekajätejärjestelmä				
	- jätteiden imulaitteisto				
	- jätteenpoistimet				
	- turvapaperin keräys ja tuhoaminen				
9	Ulkokuuleiden hoito				
	- ks. Kohdat 6. Piha-alueet				
10	Kunnossapito				
	- ks. Kohdat 2, 3, 4, 5 ja 6				
11	Irtaimiston huolto				
	- vaihtimestipalvelut				
	- intokalusteiden huolto				
12	Vaaratilanteisiin varautuminen				
	- turvallisuuskävelyn järjestämisvelvollisuus				Sekä vuokranantaja että vuokralainen osallistuvat

2.1. VI- JÄRJESTELMÄT (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

3.SÄHKÖJÄRJESTELMÄT (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

[illegible]

4. MUUT LAITTEISTOT (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

5.PIHA-ALUEET (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

[illegible]

[illegible]

YLLÄPIDON VASTUUNJAKOTAUUKKOMALLI PALOASEMA

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

Vastuunjakotaulukon lyhenteiden merkitykset

O = Omistaja eli kaupunkikunta

Sov = Sovitaan erikseen / tai sovittu vastuunjakotaulukossa myöhemmin tarkemmin

HVA = Hyvinvointialue

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"-sarakeessa kuvataan laitteistojen, järjestelmien sekä koneiden käytön, huollon, kunnossapidon ja kustannusvastuun jakautumista vuokrasuhteen aikana.

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

Sarakkeiden lyhenteet

O	Omistaja (Kaupunki/kunta)	Varustus/toimenpide sisältyy pääomavuokra- ja ylläpitovuokraan
Sov	Sovitaan erikseen	Omistajan hankkiessa syntyy vuokra vaikutus tai kertamaksu
HVA	Hyvinvointialue	Vuokralaisen vastatessa varustuksesta/toimenpiteestä se ei sisälly pääoma- ja ylläpitovuokraan

1. YLLÄPITOTEHTÄVÄT (YLEISET)

	Järjestelmä	Ylläpitopalvelut			Huom.
		O	Sov.	HVA	
1	Yleistehdävät				
	- suojelutoimet				
	- perustasosta poikkeavat tehtävät				
	- tekninen- ja hallinnollinen isännöinti/hallinto				
2	Yleishoito ja valvonta				
	- huotokirja				
	- yleiset huolto- ja korjaustoimet				
	- onnako- ja määräaikaishuollot				
	- ylläpidon päivystys/HELP desk				
	- kohteen ulkopuolinen/ulkoalueiden yleisvarointi (piiri-varointi)				
	- ovien aukaisu/sulku				
	- huoneistokohtainen varointi				
3	Kiinteistön lämmitys				
	- lämmitys				
4	Sähkö				
	- kiinteistösähkö				
	- käyttö sähkö				HVA edellelleen vuokraamisessa pyytään laskuttamaan asiakkaalta
5	Vesi				
	- yleisvesi/käyttövesi ja jätevesi				
6	Erityislaitehuolto				
	- ks. 5. Erikoislaitteet				
7	Siivous				
	- tilojen siivous				
8	Jätehuolto				
	- jäteastoiden tyhjennys ja kuljetus				
	- paperinkeräys				keräyspiste/kuljetus
	- jätteiden kokoaminen ja lajittelu				
	- biojätteiden kuljetus ja käsittely				
	- erityisjätteet lajittelu, kuljetus ja käsittely				
	- ongelmajätteiden lajittelu, kuljetus ja käsittely				
	- sekajättejärjestelmä				
	- jätteiden imulaitteisto				
	- jätteenpoistimet				
	- turvaperäin keräys ja tuhoaminen				
9	Ulkotilojen hoito				
	- ks. Kohdat 6. Piha-alueet				
10	Kunnossapito				
	- ks. Kohdat 2, 3, 4, 5, 6 ja 7				
11	Irtaimiston huolto				
	- vahvistamispalvelut				
	- irtokalusteiden huolto				
12	Varustehuolto				

	- varusteiden pesuhuolto			
	- pesuapalvelut			
13	Tekstiilituho			
	- pyykin kertyä/lajittelijat			
	- mahdolliset pesulatoiminnat ja siihen liittyvät laitteistot			
14	Erityiset valvontatehtävät			
	- säteilyvalvonta			
	- kemikaali-valvonta, toiminta tiloissa ja kuljetukset			
	- kemikaali-valvonta, kiinteistökemikaalit			
15	Vaaratilanteisiin varautuminen			
	- turvallisuuskävelyn järjestämisvelvollisuus			Sekä vuokranantajaa että vuokralainen osallistuvat
	- rakennuksessa harjoitettavan toiminnan pelastussuunnitelman laatiminen			
	- pelastuskaavioiden laatiminen			
	- pelastussuunnitelmien koostaminen			
16	Ilkivaltakorjaukset			
	Ulkona			
	Sisällä			

[illegible][illegible]

[illegible]

[illegible]

Järjestelmä		Perustaminen			Ylläpito			Uusiminen			Huom.
		O	Sov	HVA	O	Sov	HVA	O	Sov	HVA	
1	- kiinteät kaapistot/komerot										
2	- vaatekaapit										kiinteät
3	- kassakaapit										
4	- kokonleikaapit										
5	- toimistokaapit										
6	- käsityökaapit										
7	- lääkikaapit										
8	- vetokaapit										
9	- metallipukukaapit ja penkit										
10	- kellar- ja varastokomerot										
11	- vitriinit										kiinteät
12	- vitriinit										irtokaapistot
13	- kiinteät pöydät										
14	- toimistopöydät										
15	- lukupöydät										
16	- RST- ja laminaattitasot										
17	- kirjahyllyt, hyllystöt										
18	- pienvarastojen hyllyt										kiinteät
19	- liukuhyllyt										
20	- kiinteät säilytystelineet										
21	- lokarit										kiinteät
22	- siivouskoneiden hyllyt										
23	- siivouskoneet ja välineet										
24	- piirustuslaatikot										
25	- ikkunapenkit										
26	- tuolikaappimatot										
27	- lattiaritilät										
28	- porasmatot										
29	- vaihtomatot										
30	- tuolivaunut										
31	- irtokalusteet										
32	- säilytyslaarit										
33	- puhujakorokkeet										
34	- vakionaufakot										
35	- naujakotot										kiinteät
36	- ripustuskoukut ja koukustot										
37	- vaatehiskit										kiinteät
38	- sälekalhimet										
39	- verhot										
40	- pimenysverhot										mootonkäyttöiset
41	- pimenysverhot										käsitöitä
42	- verhoiskot ja liiut										
43	- verholaudat										
44	- palvelutiskit ja lasiseinämät										kiinteät
45	- piensisäkköt										
46	- keittiökalusteet										
47	- jääkaappi/ -pakastin/yhd.										
48	- pakastin										
49	- astianpesukone										keitukomero ja keittiötilat
50	- liesi ja liesituuletin										
51	- mikroaaltouuni										
52	- ovikivet- ja numerot										
53	- nimikivet										
54	- opasteet										
55	- ilmoitustaulut										
56	- kiinnitystaulut										
57	- valkokankaat										kiinteät
58	- pellit ja pellihyllyt/ pellikaapit										kiinteät
59	- pellit										irtokaapistot
60	- wc-jakoseinät										
61	- suihkuseinät										kiinteä
62	- suihkuverhot										

VUOKRASOPIMUKSEN LIITE [3]

Kustannusperusteisen ylläpitovuokran määrittämisperusteet

(Vuokranantaja) ja
Kanta-Hämeen hyvinvointialue

Vuokrasopimuksen liite

1. Toteumaperusteinen ylläpitovuokran sisältö ja kustannusten kohdentaminen

Ylläpitovuokraan sisältyvät kustannukset ovat hallinto-, käyttö-, kunnossapito-, huolto-, ulkoalueiden hoito-, ICT-, lämmitys-, sähkö-, vesi- ja jätehuoltokustannukset. Kappaleissa 1.1–1.7 tarkennetaan ylläpitovuokraan sisältyvät kustannuserät, niiden laskentaperiaatteet sekä se, miten kustannukset jaetaan ja kohdistetaan erityisesti tilanteissa, joissa kiinteistössä on useita vuokralaisia.

1.1 Hallinnointi

Sisältö: Tilahallinnon välittömät palkkakulut (ilman rakennuttamista), tilapalveluiden tietojärjestelmät ja tietohallinto, tilahallinnon omat tilakustannukset, hallinnon vyörytykset ml. mm. talous, henkilöstö, sekä mahdollinen kiinteistövero.

Kohdentaminen: Kustannukset kohdennetaan siten, että hallinnointikustannuksista kohdistetaan vuokralaiselle sen vuokraamaa pinta-alaa vastaava osuus (prosenttiosuus suhteutettuna kunnan hallinnassa olevaan pinta-alamäärään).

Huomioita: Lähtökohtaisesti tilahallintayksikössä tehtävä työ (päälliköt, asiantuntijat, sihteerit jne. rakennuttaminen pois lukien) on hallinnointipalkkioon kuuluvaa työtä.

Kiinteistönhoidon ja kunnossapidon kustannuksia pyritään selventämään seuraavalla täsmennyksellä:

- Mikäli kunnassa on käytössä malli, jossa se tilaa kiinteistönhoito- ja kunnossapitopalvelut ulkoa (ts. kunnalla itsellään ei ole esim. kiinteistönhoitoa tai kunnossapitotoimintaa), kirjataan ulkoisten palvelunostojen kustannukset (sis. mm. kiinteistönhoitajien ja rakennusmiesten sekä työnjohdon palkat) suoraan kohteille. Palveluiden tilaamiseen ja valvontaan liittyvät tilaajan palkkakustannukset kuuluvat hallinnointipalkkioon (esim. isännöitsijät ja tekniset asiantuntijat).
- Mikäli kunnalla on käytössä malli, jossa kiinteistönhoito ja kunnossapito tehdään ns. sen omana toimintanaan, viedään kiinteistönhoitajien ja rakennusmiesten sekä työnjohdon palkat suoraan kohteille esim. vyöryttämällä. Muut ko. tehtäviin liittyvä työ, esim. asiantuntijatyö, katsotaan hallintoon kuuluvaksi.

Kunnalla on mahdollisuus käyttää vaihtoehtoisesti myös kiinteää hallinnointipalkkiota 0,35 €/m²/kk. Tämän kiinteän hallinnointipalkkion katsotaan sisältävän samat yllä kuvatut erät kuin toteumaperusteisen hallinnointipalkkion. Mahdollinen kiinteistövero maksetaan kuitenkin aina toteumaperusteisesti.

1.2 Käyttö, kunnossapito ja huolto

Sisältö: Kaikki käyttötalouteen kirjattavat käyttöön, kunnossapitoon ja huoltoon kuuluvat menot. Kappaleessa 1.1. on tarkennettu asia palkkakustannuksiin liittyen.

Kunnossapidon tulee perustua kohdekohtaiseen kunnossapitosuunnitelmaan, joka käsitellään vuokranantajan ja vuokralaisen välillä vuosittain ja jonka vuokralaisen tulee hyväksyä. Hätkorjaukset tulee tehdä joka tapauksessa. Toteumaa seurataan vuokranantajan ja vuokralaisen välisissä kvartaalipalavereissa.

Kohdentaminen: Kustannukset kirjataan kohdekohtaisesti. Kustannukset jaetaan pinta-alaperusteisesti siten, että vuokralaiselle kohdistetaan sen vuokraama tilamäärää vastaava osuus kohteen kustannuksista.

Muuta: Erillislaskuttamista ei lähtökohtaisesti tehdä, vaan kustannukset käsitellään osana kohteen toteumalaskutusta kustannukset todentavassa tuloslaskelmassa tai kirjanpidon otteessa. Erillislaskutettavia ovat käyttäjän vastuulla olevat asiat, jotka tilataan omistajalta, mm. käyttäjälähtöiset muutostyöt.

Vuokralaisen suorissa tilauksissa palveluntuottajille laskuja ei kierrätetä vuokranantajan kautta.

Jos vuokranantaja tekee vuokralaisen tilaaman muutostyön, tulee sen toteuttamisesta sopia **vuokrasopimuksen mukaisesti**. Muutostyöstä toimitettavassa laskussa tulee olla selvennys tehdystä työstä (laskun peruste).

1.3 Ulkoalueiden hoito

Sisältö: Kaikki ulkoalueiden hoitoon liittyvät käyttötalouteen kirjattavat kustannukset. Kappaleessa 1.1. on tarkennettu asia palkkakustannuksiin liittyen.

Kohdennus: Kustannukset kirjataan kohdekohtaisesti. Kustannukset jaetaan pinta-alaperusteisesti siten, että vuokralaiselle kohdistetaan sen vuokraamaa tilamäärää vastaava osuus kohteen kustannuksista.

1.4 ICT-kustannukset

Sisältö: Toteutumaperusteiseen ylläpitovuokraan kuuluvia ICT-kustannuksia ovat kulunvalvontaan, rikosilmoitusjärjestelmään, kameravalvontaan ja paloilmoitinjärjestelmiin liittyvät käyttötalouden kustannukset. Palkkakulut näihin liittyen laskutetaan osana hallintopalkkioita.

Kohdennus: Kustannukset kirjataan lähtökohtaisesti kohdekohtaisesti. Kustannukset jaetaan pinta-alaperusteisesti siten, että vuokralaiselle kohdistetaan sen vuokraamaa tilamäärää vastaava osuus kohteen kustannuksista. Mikäli näihin liittyvät kustannukset eivät kohdennu suoraan kiinteistö- tai rakennustasolle vaan laajemmin kunnan kiinteistömassaan, jaetaan kustannus kunnan tilakannan kokonaispinta-alalle ja siitä edelleen pinta-alaperusteisesti vuokralaiselle.

Dataliittymien kustannusten **jakamisesta sovitaan erikseen**. Mikäli dataliittymät ovat kunnan vastuulla, laskutetaan niistä erikseen sovittavan mukaisesti.

1.5 Lämpö, sähkö ja vesi

Sisältö: Lämmitykseen, sähköön ja veteen liittyvä kiinteät ja muuttuvat kustannukset, kuten siirto- ja perusmaksut sekä käyttöperusteiset maksut.

Kohdentaminen: Kustannukset kirjataan kohdekohtaisesti. Kustannukset jaetaan pinta-alaperusteisesti siten, että vuokralaiselle kohdistetaan sen vuokraamaa tilamäärää vastaava osuus kohteen kustannuksista.

Muuta: Jos kohteessa on tiloja, joiden ylläpitokustannukset (mm. vesi, sähkö) poikkeavat merkittävästi kohteen keskimääräisistä tiloista (esim. valmistuskeittiö), tulee niille järjestää kiinteistönomistajan kustannuksella veden ja sähkön takamittaus kulutuksen ja siten tosiasiallisten kustannusten todentamiseksi.

Kohteisiin toteutettavat energiasäästöinvestoinnit parantavat energiatehokkuutta ja alentavat siten toteutumaperusteisessa ylläpitovuokrassa käyttäjän maksettaviksi tulevia toteutuvia energiakustannuksia. Investoinnit ja käyttötalouden kautta toteutetut hankinnat huomioidaan joko pääomavuokran tarkistamisen tai toteutuneiden kunnossapitokustannusten kautta. Energiatehokkuus investoinnit sovitaan investointineuvotteluissa ja niiden kustannusvaikutukset kompensoidaan kunnalle kappaleessa 1 esitetyn mukaisesti.

1.6 Jätehuolto

Sisältö: Perusjätehuollon kustannukset kuuluu vuokranantajalle ja sisältyvät kustannusperusteiseen ylläpitovuokraan. Terveystenhuollon erityisjätteestä aiheutuvat kustannukset tulevat suoraan vuokralaiselle.

Kohdentaminen: Kustannukset kirjataan kohdekohtaisesti. Kustannukset jaetaan pinta-alaperusteisesti siten, että vuokralaiselle kohdistetaan sen vuokraamaa tilamäärää vastaava osuus kohteen kustannuksista.

Jätehuollon järjestämisessä ja siitä syntyvien kustannusten kohdentamisessa kohteiden ylläpitovuokraan tulee huomioida 1.1.2025 voimaan tulleen jätelain muutoksen mahdolliset vaikutukset.

1.7 Muita periaatteita ja havaintoja

Ylläpitotehtävien järjestämiseen kuuluvat palkkakulut kohdistetaan ylläpitovuokriin hallinnointipalkkion kautta, jollei niitä pystytä kirjaamaan suoraan kohteelle. Selvytyden vuoksi todetaan, että investointihankkeiden palkkakulut (mm. rakennuttaminen) eivät kuulu ylläpitokustannuksiin.

Yhteiskäyttökohteiden siivous sovitaan erillislaskutettavaksi.

Ylläpitokustannusten jakautuminen kohteessa voidaan hyvin perustellusta syystä toteuttaa myös toisin, mikäli se tuottaisi kustannusten oikeamman kohdentumisen. Esimerkiksi mikäli kohteessa on merkittävästi tyhjää tilaa, eivät kohteen kulutusperusteiset ylläpitokustannukset (esim. sähkö ja vesi) pinta-alaperusteisesti jaettuna kohdennu aiheuttamisperiaatteen mukaisesti. Vuokranantaja ja vuokralainen voivat kuvatus kaltaisessa tilanteessa sopia esimerkiksi kohteen kiinteistösähkön osuuden eriyttämistä koko sähkön kulutuksesta. Tällöin käyttösähkön osuus kohdistetaan kohteen käytössä oleville neliöille ja kiinteistösähkö kohteen kaikille neliöille. Laskentatapa tulee sopia tarkemmin vuokranantaja ja vuokralaisen välillä ja sille tulee olla molempien osapuolten hyväksyntä.

2. Ylläpitovuokran laskuttaminen ja todentaminen

2.1 Laskun muoto ja kustannusten todentaminen

Toteutuneiden ylläpitokulujen laskutus

Toteutuneet kustannukset tulee kirjata kiinteistöittäin/kohteittain. Laskuun tulee liittää kirjanpidon ote kohteittain ja siitä tulee ilmetä vuokralaisen vuokraama osuus kohteen kokonaispinta-alasta.

Hallinnointikustannusten laskutus

Hallinnointikustannukset ovat kunta/kaupunki- ja/tai tilapalveluyksikkötasoisia kustannuksia, eikä niiden kohdalla voida tehdä kiinteistökohtaista kirjaamista ja siten kirjanpidon ote ei sisällä näitä tietoja.

Hallinnointikustannukset **laskutetaan osana ylläpitovuokraa**. Laskun liitteeksi tulee laittaa laskelma hallinnointikustannuksista (ml. hallinnon vyörytykset ja niiden periaate) ja niiden kohdentumisesta kullekin kohteelle (prosenttiosuus).

Ylläpitovuokran todentamisen yleiset periaatteet ja vuokralaisen tarkastusoikeus

Laskutuksessa ei tule olla vuokranantajan/tilahallintayksikön katteita, vaan kysymyksessä on ns. läpilaskutus.

Hyvinvointialueella tulee olla kustannusperusteisen ylläpitovuokran taustalla olevien laskujen tarkastusoikeus ja oltava oikeus saada tarvittaessa sopimukset, joihin toteumaperusteisten hankintojen laskutus perustuu. Lisäksi Hyvinvointialueella tulee olla oikeus tarvittaessa suorittaa erityinen tarkastus ulkopuolisen asiantuntijan toimesta. Vuokralainen vastaa tarkastuksen kustannuksista, mutta kunnalla on myötävaikutusvelvollisuus tarkastuksen suorittamiseen mm. antamalla pyydettyjä tietoja, dataa ja asiakirjoja.

17.9.2025

VUOKRASOPIMUKSEN LIITE

Muistio Kiinteistöyhtiön kautta hallitun kohteen pääoman vuokran laskennasta

1. Soveltamisala ja etusija

Tätä liitettä sovelletaan ainoastaan sellaiseen vuokrakohteeseen ("Vuokrakohte"), jota Vuokranantaja hallitsee omistamansa keskinäisen kiinteistöyhtiön ("Kiinteistöyhtiö") kautta ja jonka rahoittamiseksi Kiinteistöyhtiöön on otettu yhtiölainoja.

Mikäli tämän liitteen ehdot ovat ristiriidassa vuokrasopimuksen kohdan [7.2 Pääomavuokra] kanssa, tämän liitteen ehdot ovat etusijalla siltä osin kuin kyse on pääomavuokran laskennasta tässä kuvatussa erityistapauksessa.

2. Määritelmät

Kiinteistöyhtiö tarkoittaa keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä, jonka välityksellä Vuokranantaja hallitsee Vuokrakohtetta.

Yhtiölaina tarkoittaa Kiinteistöyhtiön kohdekohtaista lainaa tai lainoja (ml. mahdolliset uudelleenrahoitukset), jotka on otettu Vuokrakohteen hankinnan, rakentamisen, perusparannuksen tai muun investoinnin rahoittamiseksi.

Pääomakustannukset tarkoittaa Kiinteistöyhtiön yhtiölainoihin liittyviä Vuokranantajan osuudelle kohdistuvia rahoituskuluja ja lyhennyksiä, mukaan lukien korko, marginaali, lainanhoitopalkkiot ja lainaehtojen mukaiset ohjelmanmukaiset lyhennykset; pois lukien viivästysseuraamukset, sopimusrikkomusperusteiset sanktiot, kertaluonteiset järjestely- tai muutostyö-/rahoitusmaksut sekä muut maksut, jotka eivät liity Vuokrakohteen normaalin rahoituksen hoitoon.

Minimitaso tarkoittaa vuokrasopimuksessa määriteltyä pääomavuokran minimitasoa [viittaus pääsopimuksen kohtaan; lähtökohtaisesti 5,00 €/m²/kk].

3. Pääomavuokra yhtiölainojen voimassaoloaikana

Niin kauan kuin Kiinteistöyhtiön yhtiölainaa on jäljellä, pääomavuokra on kuukausittain täsmälleen sama kuin Vuokranantajan osuuteen kohdistuvat Pääomakustannukset Vuokrakohteesta kyseiseltä kuukaudelta, ilman Vuokranantajan katetta tai lisämarginaalia.

Mikäli Pääomakustannuksia laskutetaan muussa jaksossa kuin kuukausittain (esim. neljännesvuosi), pääomavuokra jaksotetaan kuukausiksi tasaisesti kyseisen laskutuskauden kalenterikuukausille, elleivät osapuolet kirjallisesti sovi noudatettavaksi Kiinteistöyhtiön laskutusrytmiä sellaisenaan.

Tämän liitteen 3.1–3.2 mukaan määräytyvään pääomavuokraan ei sovelleta vuokrasopimuksen indeksitarkistus- tai korkomekanismeja (ml. mahdollinen "ei

alaspäin” -lattia) yhtiölainakauden aikana; pääomavuokra vaihtelee Pääomakustannusten mukaisesti.

4. Pääomavuokra vuokrasopimuksen päätyttyä ja/tai yhtiölainan tultua maksetuksi

Vuokrasopimuksen päätyttyä pääomavuokra määräytyy Minimitason mukaisesti.

Mikäli vuokrasopimus jatkuu sen jälkeen, kun Kiinteistöyhtiön yhtiölaina on kokonaan maksettu (tai Vuokrakohteeseen kohdistuva osuus on muutoin kokonaan suoritettu), pääomavuokra on Minimitaso siitä kuukaudesta lukien, joka seuraa lainan loppuunmaksukuukautta.

Ellei vuokrasopimuksessa toisin sovita, Minimitaso on 5,00 €/m²/kk.

5. Allokaatio ja laskentaperiaatteet

Mikäli Kiinteistöyhtiön yhtiölaina kattaa useita tiloja tai kohteita, Vuokrakohteeseen kohdistuva Pääomakustannusten osuus määritellään ensisijaisesti Kiinteistöyhtiön yhtiöjärjestyksen vastikeperusteen mukaisesti (esim. osakelukumäärä, huoneistoala tms.). Jollei tällaista yksiselitteistä perustetta ole, osuus lasketaan huoneistoalan (htm²) suhteessa tai muulla osapuolten kirjallisesti sopimalla läpinäkyvällä ja johdonmukaisella perusteella.

Mikäli Pääomakustannuksiin sisältyy muuttuvia komponentteja (esim. viitekorkoon sidottu rahoitusosuus), pääomavuokra vaihtelee vastaavasti ilman erillisiä vuokrasopimuksen mukaisia indeksikorotuksia tai -alennuksia yhtiölainakaudella.

Tällä liitteellä ei tarkoiteta mahdollistaa kaksoisperintää siten, että sama investointikustannus perittäisiin sekä Pääomakustannuksina että erillisenä investointivuokrana; jos osapuolet sopivat erillisestä investointivuokrasta, se voi koskea vain sellaisia investointeja, joita ei jo kateta Pääomakustannuksissa, ja se sovitaan erikseen kirjallisesti (kuoletusaika ja laskennallinen korko pääsopimuksen [7.2] mukaisesti).

6. Laskutus ja arvonlisävero

Pääomavuokra laskutetaan kuukausittain vuokrasopimuksen mukaisena vuokranmaksupäivänä.

Arvonlisävero määräytyy vuokrasopimuksen ALV-ehtojen mukaisesti; Kiinteistöyhtiön taloyhtiövastikkeen tai lainanhoitomaksujen ALV-käsittely ei sellaisenaan muuta Vuokralaisen ja Vuokranantajan välisen vuokran ALV-käsittelyä, ellei kirjallisesti toisin sovita.

7. Raportointi ja läpinäkyvyys

Vuokranantaja toimittaa Vuokralaiselle riittävät tositteet ja selvitykset Pääomakustannusten määräytymisestä ja kohdistamisesta (esim. lainaehtojen ja rahoituserittelyn Vuokrakohteeseen kohdistuva osa, isännöitsijäntodistus/rahoitusvastikelaskelma tai muu luotettava selvitys), huomioiden mahdolliset salassapitotarpeet.

Vuokralaisella on oikeus saada vuosittain erittely päättyneen kalenterivuoden Pääomakustannuksista ja niiden kohdistumisesta Vuokrakohteeseen sekä oikeus teettää ulkopuolinen tarkastus tämän liitteen mukaisten pääomavuokrien asianmukaisuuden varmentamiseksi; Vuokranantaja myötävaikuttaa tarkastuksen toteuttamiseen kohtuullisessa laajuudessa.

8. Poikkeustilanteet ja rajoitukset

Vuokranantajan viivästyssakot, viivästyskorot, sopimusrikkomusperusteiset sanktiot tai muut vastaavat maksut, jotka eivät ole osa Vuokrakohteeseen kohdistuvan rahoituksen normaalia hoitoa, eivät ole pääomavuokraa eivätkä siirry Vuokralaisen maksettaviksi.

Mikäli Pääomakustannukset muuttuvat Vuokralaisen nimenomaisesta pyynnöstä johtuvan rahoitusehtojen muutoksen vuoksi, osapuolet sopivat erikseen muutoksen vaikutuksesta pääomavuokraan.

9. Muutokset ja ilmoitusvelvollisuudet

Vuokranantaja ilmoittaa viipymättä Vuokralaiselle yhtiölainaa koskevista muutoksista, jotka vaikuttavat pääomavuokran määrään, laskutusrytmiin tai kohdistamiseen.

Osapuolet päivittävät tämän liitteen tarvittaessa, mikäli Kiinteistöyhtiön rahoitusrakenne tai vastikeperuste olennaisesti muuttuu.

10. Voimaantulo ja tulkinta

Tämä liite tulee voimaan samanaikaisesti vuokrasopimuksen kanssa tai, jos Kiinteistöyhtiön rahoitusjärjestely (yhtiölaina) astuu voimaan myöhemmin, siitä ajankohdasta lukien, kun Vuokranantajan osuudelle kohdistuvia Pääomakustannuksia alkaa muodostua.

Tätä liitettä ei sovelleta muihin kuin edellä määriteltyihin Kiinteistöyhtiö-rakenteisiin. Muutoin noudatetaan vuokrasopimuksen ehtoja.

Tämä on toimitilavuokrasopimuksen yleisten sopimusehtojen malli kuntien ja hyvinvointialueiden välisessä vuokraustoiminnassa 3+1-kauden jälkeen (muokattavissa kunnan tarpeiden mukaisesti). Vuokrauksen osapuolet vastaavat lopullisista sopimusehdoista.

1 (7)

VUOKRASOPIMUKSEN YLEISET SOPIMUSEHDOT

1 Vuokrauskohde

1.1 Vuokrauksen peruste

Vuokranantaja ja vuokralainen varmistavat yhteisesti, että vuokrat kohde soveltuu aiottuun käyttötarkoitukseen ja vuokrauskohteessa harjoitettava toiminta on oleellisesti osin kohteen käyttötarkoituksen mukaista.

1.2 Vuokrauskohteen kunto

Vuokrauskohde vuokrataan ja vuokralainen hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se on vuokra-ajan alkamishetkellä. Vuokranantaja ja vuokralainen katselmoivat ja dokumentoivat kohteen kunnan vuokrauksen alkaessa.

Vuokralainen on velvollinen tarkastamaan vuokrauskohteen kunnan tavallista huolellisuutta käyttäen sekä vuokralaisen henkilöstön aiempaa rakennuksen käyttökoke-
musta hyödyntäen ja ilmoittamaan vuokrauskohteessa tai sen kunnossa havaitsemistaan, vuokranantajan vastuulla olevista, puutteista vuokranantajalle ennen vuokrauksen alkamista ja vuokrauksen aikana.

Vuokranantaja on velvollinen kuittaamaan vuokralaisen toimittamat tiedot vastaanotetuksi ja mahdollisista vuokralaisen tekemistä olennaisista havainnoista, vaatimuksista ja niiden edellyttävistä toimenpiteistä sovitaan vuokranantajan ja vuokralaisen kesken.

1.3 Vuokrauskohteen luovutus ja siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokrasopimus ilman vuokranantajan suostumusta 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 edelleenvuok-

rata vuokrauskohde kokonaan tai osittain hyvinvointialueen määräysvallassa olevalle yksikölle. Vuokralaisen on pyydettävä vuokranantajan etukäteinen kirjallinen suostumus ali- tai edelleenvuokratessaan vuokrauskohdetta muulle kuin edellä mainitulle taholle. 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 vuokrauskohde konserniyhtiölleen tai kolmannelle osapuolelle ilman vuokralaisen suostumusta. Vuokranantaja on kuitenkin velvollinen ilmoittamaan vuokralaiselle vuokrauskohteen omistusoikeuden luovutuksesta luovutussopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan vuokrauskohteen ostajalle tai luovutuksen saajalle vuokrasopimuksesta sekä sen sisältämistä ehdoista ennen omistusoikeuden luovutusta. Vuokranantajan tulee sisällyttää ostajan kanssa solmimaansa luovutussopimukseen 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 ylläpitovastuista vuokralaisen ja vuokranantajan välillä on sovittu vuokrasopimuksen liitteessä olevassa vastuujakotaulukossa. Niistä ylläpitovastuista, joita ei ole kuvattu vastuujakotaulukossa, sovitaan vuokranantajan ja vuokralaisen välillä erikseen kirjallisesti.

Vuokrauskohteen sisäilmaan liittyvien asioiden osalta vuokranantaja ja vuokralainen sitoutuvat käsittelemään asian osapuolten hyväksymän sisäilmaongelmien ratkaisuprosessin mukaisesti. Vuokraukseen sovelletaan kul-

2 (7)

loinkin voimassa olevassa asumisterveysasetuksessa (sosiaali- ja terveysministeriön asetus asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista 545/2015) tai mahdollisesti korvaavassa säädöksessä asetettuja toimenpiderajoja.

2.2 Vuokralaisen velvollisuus pitää hyvää huolta vuokrauskohteesta

Vuokralainen on osaltaan velvollinen käyttämään ja hoitamaan vuokrauskohteita 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, vastuullaan olevista muutostöistä, perusparannuksista ja -korjauksista.

Vuokranantajalla ei ole velvollisuutta toteuttaa sellaisia vuokrauskohteen kunnossapito- tai korjaustyötä taikka muutostyötä, perusparannusta tai peruskorjausta, joita vuokranantaja ei ollut vuokrasopimuksen solmimisen hetkellä voimassa olleen lainsäädännön ja/tai hyvinvointialueelle siirtyvien sopimusten perusteella velvoitettu suorittamaan.

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

2.4 Vuokranantajan velvollisuus ilmoittaa vuokralaiselle muutos- ja korjaustöistä

Vuokranantajan tulee antaa vuokralaiselle tiedot sellaisista vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä tiedossaan ja vastuullaan olevista vuokrauskohteeseen tai -kohteisiin kohdistuvista perusparannus- tai korjaushankkeista, jotka tullaan toteuttamaan tai on suunniteltu toteutettavan vuokra-ajan aikana.

Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokra-ajan aikana ilmevästä tavanomaisista kunnossapito- ja korjaustöistä, jotka voivat haitata vuokralaisen toimintaa.

Vuokranantaja on oikeutettu tekemään ja teettämään vuokrauskohteessa olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttavia kunnossapito- ja korjaustöitä sopimalla kyseisten töiden suorittamisajankohdasta vuokralaisen kanssa.

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

Muutos- ja korjaustöiden kustannusten jakautuminen on vuokrasopimuksen liitteenä olevan vastuujakotaulukon mukainen. Niistä vastuista ja kustannuksista, joita ei ole kuvattu vastuujakotaulukossa, sovitaan vuokranantajan ja vuokralaisen välillä erikseen kirjallisesti.

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

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

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

Vuokralainen vastaa tekemistään muutos- ja korjaustöistä sekä niihin liittyvistä kustannuksista.

3 Vuokra-aika

3.1 Vuokrasuhteen päättyminen

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

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan sellaisten toiminnastaan johtuneiden katselmuksessa havaittujen 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

Siltä osin, kun vuokrauskohteen vuokramääritykseen sovelletaan aravarajoituslain (1190/1993) tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) säännöksiä, niitä sovelletaan myös hyvinvointialueen ja kunnan välillä tehtävän vuokrasopimuksen vuokran määräytymisessä.

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 täyttämisestä 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 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.

Vuokralaisen vuokranmaksuvelvollisuus ei lakkaa tilanteessa, jossa häiriö, katko tai vahinko on aiheutunut Vuokralaisen tai Vuokralaisen asiakkaan tahallisuudesta tai tahattomasta tuottamuksesta. Vuokralaisen vuokranmaksuvelvollisuus ei lakkaa myöskään tilanteessa, jossa vuokrauskohte tai sen osa on Vuokralaisen tai Vuokralaisen asiakkaan tahallisen tai tahattoman tuottamuksen, vahingon, katkon tai häiriön vuoksi tilapäisesti poissa käytöstä.

4.2 Vuokranmaksujakso

Vuokranmaksujakso, vuokran eräpäivä ja viivästyskorko on esitetty vuokrasopimuksessa.

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

4.3 Vuokran tarkistaminen

Vuokran tarkistamisen periaatteet on esitetty vuokrasopimuksessa.

4.4 Arvonlisävero

Vuokranantaja on hakeutunut vuokrauskohteen osalta kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi arvonlisäverolain (88/1993) 30 §:ssä tarkoitetulla tavalla. Vuokraan ja erilliskorvauksiin lisätään vuokrasopimuksen mukaisesti kulloinkin voimassa olevan verokannan mukainen arvonlisävero, ellei osapuolten kesken ole muuta sovittu.

Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokrauskohdetta arvonlisäveron palautukseen ja/tai vähennykseen oikeutta-vaan toimintaan.

Mikäli vuokrauskohdetta tai osaa siitä käytetään arvonlisäveron palautukseen ja vähennykseen oikeuttamattomaan toimintaan sellaisin seurauksin, ettei vuokranantaja ole arvonlisäverolain perusteella oikeutettu käsittelemään vuokrausta arvonlisäverollisena, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle siitä aiheutuneen vahingon, jonka suuruus määräytyy Verohallinnolle palautettavaksi tulevan veron ja muiden vuokranantajalle aiheutuvien lisäkustannusten mukaan. Lisäksi vuokranantajalla on tällöin oikeus lisätä vuokran määrään vuokranantajalle ja kiinteistönomistajalle vuokrauskohdesta aiheutuvien menojen vähennyskelvottoman arvonlisäveron määrä.

Sen estämättä, mitä sopimuksen kohdassa 1.3 on todettu, vuokralainen on velvollinen kaikissa tilanteissa ilmoittamaan etukäteen vuokranantajalle, mikäli vuokralainen ali- tai edelleenvuokraa vuokrauskohteen kokonaan tai osittain sellaiselle ali- tai edelleenvuokralaiselle, joka ryhtyy käyttämään vuokrauskohdetta arvonlisäveron vähennykseen ja palautukseen oikeuttamattomaan tarkoitukseen. Tämä koskee myös kaikkia tilanteita, joissa vuokralainen muutoin ali- tai edelleenvuokraa vuokrauskohteen kokonaan tai osittain arvonlisäverottomasti.

Jos osapuolet erillisesti sopivat, että vuokranantaja vuokraa koko vuokrauskohteen tai osan vuokrauskohteesta vuokralaiselle ilman arvonlisäveroa, vuokralainen sitoutuu korvaamaan verottomasta vuokrauksesta vuokranantajalle ja kiinteistönomistajalle aiheutuvat kaikki lisäkustannukset täysimääräisesti, mukaan lukien vuokrauskohteesta vuokranantajalle ja kiinteistönomistajalle aiheutuvan vähennyskelvottoman arvonlisäveron määrän ja kiinteistöinvestoinneista Verohallinnolle palautettavaksi tulevan veron määrän.

Osapuolten on ilmoitettava vuokrauskohteen arvonlisäverotukseen vaikuttavista muutoksista välittömästi.

5 Osapuolten välinen yhteistoiminta

5.1 Yhteistoiminta

Vuokrasopimuksen osapuolet 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 tai muulla osapuolten yhteisesti sopimalla tavalla.

5.2 Talousrikollisuuden torjunta

Vuokrasopimuksen osapuolet sitoutuvat aktiivisesti edistämään ja käyttöönottamaan talousrikollisuuden torjuntaan tähtääviä toimenpiteitä vuokrauskohteen käytön ja ylläpidon sekä muutos- ja korjaustoimenpiteiden yhteydessä omalta ja alihankkijoidensa osalta.

6 Osapuolten ilmoitusvelvollisuudet ja toisilleen toimittamat tiedot

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

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

Vuokrasopimuksen osapuolet sitoutuvat ilmoittamaan yhteyshenkilöidensä muutoksista ilman viivästy-ästä. 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 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 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. Edellä mainittujen vikojen tai puutteiden korjausvastuu määräytyy vuokrasopimuksen liitteenä olevan vastuujakotaulukon mukaisesti.

6.3 Vuokranantajan velvollisuus toimittaa tietoja vuokralaiselle ja vastuu tietojen asianmukaisuudesta

Vuokranantajan on pyydettäessä toimitettava vuokralaiselle vuokrauskohteen pohjakuvat, mikäli sellaiset ovat kohteesta olemassa, eivätkä ne sisällä lakiin perustuvia luovutusrajoituksia. Vuokranantajan on pyydettäessä toimitettava vuokralaisen käyttöön jäljennökset vuokrauskohteessa suoritettavien viranomaistarkastusten raporteista.

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

destä, harhaanjohtavuudesta tai puutteellisuudesta aiheutuvat välittömät vahingot. Korvattavaksi vahingoksi luetaan myös vuokralaisen liikaa maksama vuokra tai vuokralaisen menettämä vuokratulo.

6.4 Vuokralaisen vastuu vuokranantajalle toimittamiensa tietojen asianmukaisuudesta

Mikäli vuokralainen on toimittanut vuokranantajalle virheellisiä tai harhaanjohtavia tietoja vuokrauksen perusteisiin ja/tai vuokrauskohteen käyttöön liittyen taikka vuokralaisen toimittamat tiedot ovat olleet olennaisilta osin puutteellisia, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tietojen virheellisyydestä, harhaanjohtavuudesta tai puutteellisuudesta aiheutuvat välittömät vahingot. Korvattavaksi vahingoksi luetaan myös vuokranantajan liian vähäisenä perimä vuokra tai vuokranantajan menettämä muu vuokratulo.

7 Henkilötietojen käsittely

7.1 Soveltuvan tietosuojalainsäädännön noudattaminen

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

7.2 Yhteyshenkilöiden henkilötietojen luovuttaminen ja rekisterinpitäjäys

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.

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 ennaltaehkäisevistä toiminnoista 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 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 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 puolustusta tai valmiuslaissa tarkoitettu poikkeuksellinen olosuhde, sota, kapina, sisäinen levottomuus, viranomaisen suorittama pakko-otto tai takavarikko julkiseen tarpeeseen, luonnonmullistus, tulipalo tai muu vaikutuksiltaan yhtä merkittävä ja epätavallinen ja osapuolista riippumaton syy. Ylivoimainen este siirtää vaikutustaan vastavasti sovittua vuokra-ajan alkamisaikaa.

Vuokralaisella ei ole vuokranmaksuvelvoitetta siltä ajalta, kun vuokrauskohteen hyödyntäminen vuokrasopimuksen mukaiseen käyttötarkoitukseen on keskeytynyt tai estynyt ylivoimaisen esteen johdosta.

Kummallakaan osapuolella ei ole oikeutta vaatia toiselta osapuolelta vahingonkorvausta ylivoimaisen esteen tai sen aiheuttamien seurauksien johdosta.

8.3 ARA

Mikäli vuokrauskohde on saanut ARA:lta korkotukilainaa, täytetäkäuksen, investointiavustusta tai muuta vastaavaa tukea, osapuolet sitoutuvat noudattamaan ja vaatimaan relevantteja kolmansia osapuolia noudattamaan ARA:n kulloinkin voimassa olevaa ohjeistusta ARA-kohteen vuokraukseen ja raportointiin liittyen.

8.4 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. Vuokralainen on velvollinen vakuuttamaan vuokrauskohdessa harjoittamansa toiminnan.

Vuokranantaja vastaa kiinteistövakuutuksen sekä muiden omaan toimintaansa liittyvien vakuutusten ottamisesta. Vuokralainen on tietoinen, ettei vuokranantajan ottama vakuutus kata vuokralaisen omistamaa irtaimistoa tai toiminnan keskeytyksestä vuokralaiselle aiheutuva 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.

8.5 Sopimuksen muuttaminen

Muutokset tähän sopimukseen on tehtävä osapuolten välillä kirjallisesti.

8.6 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).

HVA- esitys Lopen kunnan palvelukiinteistöjen ja -tilojen pääomavuokri

Liite 6

Vuokranantaja	Kohde	Pinta-ala (hkm ²)	Vuokranmääritys- peruste	Pääoma- vuokra (€/v)
Loppi	Eeditä	667,30	osa	Puuttuu
Loppi	Hoivakoti Salmela ARA	489,00	ARA	3 464,20
Loppi	Joentaa koulu	8,80	osa	32,66
Loppi	Kormun koulu	10,00	osa	37,12
Loppi	Launosten neuvola ja kouluterveydenhoito	61,50	osa	804,96
Loppi	Lopen kunnantalo	453,30	osa	1 191,64
Loppi	Lopen terveysasema	674,50	toteuma	7 815,69
Loppi	Lopen yhtenäiskoulu A-rakennus	54,00	osa	544,12
Loppi	Lopen yhtenäiskoulu B-rakennus	102,50	osa	1 187,12
Loppi	Lopen yhtenäiskoulu luokat 1-6	21,60	osa	233,92
Loppi	Länsi-Lopen koulu	20,00	osa	74,22
Loppi	Läyliäisten kouluterveydenhoito*	22,00	osa	287,94

Kokonaisvuokra (summa sis. pääoma- ja ylläpito vuokran)