

25.9.2026

VUOKRASOPIMUS

[Kiinteistö Oy Onesto] ja
Kanta-Hämeen hyvinvointialue

LUONNOS 7.9.2026

Sisällys

1.	Osapuolet.....	3
2.	Osapuolten tarkoitus	3
3.	Sopimusasiakirjat ja niiden tulkintajärjestys	3
4.	Vuokrattavat tilat	4
5.	Vuokrasopimukseen sisältyvät palvelut	54
6.	Vuokra-aika.....	54
7.	Vuokra, laskutus ja maksuehdot.....	65
7.1.	Vuokra	65
7.2.	Pääomavuokra.....	75
7.3.	Ylläpitovuokra	87
7.4.	Vuokran maksaminen	8
7.5.	Viivästyskorko ja viranomaismaksut	8
8.	Vuokravakuus	98
9.	Vuokran tarkistaminen.....	98
10.	Osapuolten väliset oikeudet ja velvollisuudet	98
11.	Vakuutukset	1110
12.	Vuokrakohteen kunto	1110
13.	Korjaus- ja muutostyöt ja niiden kustannukset.....	1110
14.	Muut ehdot.....	1211
15.	Henkilötietojen käsittely.....	1211
16.	Sopimuksen siirtäminen	1312
17.	Vuokrasopimuksen purkaminen	1312
18.	Riitojen ratkaiseminen ja sovellettava lainsäädäntö.....	13
19.	Sopimuksen allekirjoitukset	13

Vuokrasopimus

1. Osapuolet

Vuokranantaja:

[KOY]

Postiosoite rivi 1

Postiosoite rivi 2

Sähköpostiosoite:

Vuokranantajan yhteyshenkilö: Titteli, sähköposti, puhelinnumero

Vuokralainen:

Kanta-Hämeen hyvinvointialue

[Viipurintie 1–3](#)

13200 Hämeenlinna

Sähköpostiosoite: kirjaamo@omahame.fi

Vuokralaisen yhteyshenkilö:

Vuokranantaja ja Vuokralainen jäljempänä yhdessä mainittuina Osapuolet.

Osapuolet sitoutuvat ilmoittamaan yhteyshenkilöidensä muutoksista ilman viivästystä.

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

2. Osapuolten tarkoitus

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

3. Sopimusasiakirjat ja niiden tulkintajärjestys

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

Dokumenttien tulkintajärjestys alla, noudatetaan mikäli asiakirjoissa on ristiriita.



Nro	Sopimusasiakirjat
1	Vuokrasopimus
2	Vastuunjakotaulukko (perustuu kunta – HVA vuokrasopimukseen, päivitetään)
3	Kustannusperusteisen ylläpitovuokran määräysperusteet (perustuu kunta – HVA vuokrasopimukseen, päivitetään)
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

Vuokrakohde	Osoite	Pinta-ala (h ² m2)	Käyttötarkoitus
Ahvenisto/G-talo +muut	Parantolankatu 10, 13530 Hämeenlinna	224,0	
Riihimäen sairaala	Kontiontie 77, 11120 Riihimäki	16 623,4	
Forssan sairaalan rakennukset	Urheilukentänkatu 9, 30100 Forssa	16 309,4	
Viipurintien pääterveysasema	Viipurintie 1, 13200 Hämeenlinna	16 416,8	
Voutilakeskus	Pollentie 35, 13500 Hämeenlinna	8 533,0	
Uppsalatalo	Birger Jaarlin katu 33, 13100 Hämeenlinna	1 534,0	
Ojoinen	Veteraanipolku 1, 13600 Hämeenlinna	1 564,0	
Ilveskoti ja -maja	Veteraanipolku 3, Koiranpolku 27, 13600 Hämeenlinna	4 037,0	
Riihikoti	Kontiontie 73, 11120 Riihimäki	8 113,2	
Kutalantie	Kutalantie 1, 13210 Hämeenlinna	5 866,7	
Lammin paloasema	Mommilantie 24, 16900 Hämeenlinna	1 025,0	
Rengon paloasema	Rengonraitti 29, 14300 Hämeenlinna	823,0	

Tuuloksen paloasema	Pannujärventie 10, 14820 Hämeenlinna	646,0	
Kalvolan paloasema	Hallintotie 2, 14500 Iittala	481,0	
Forssan Paloasema	Turuntie 20, 30420 Forssa	2 216,2	
Forssan Terveyskeskus	Urheilukentänkatu 2, 30100 Forssa	3 524,7	
Heikanrinne	Saksankatu 34, 30100 Forssa	6 539,4	
Lehtimajat	Kuusitie 10-18, 12100 Hausjärvi	3 915,0	
Intalan kartano	Intalantie 27, 31600 Jokioinen	3 976,6	
Jukola	Eeronkuja 6, 13500 Hämeenlinna	937,9	
Mäkikuja	Mäkikuja 25, 11100 Riihimäki	815,3	
Riihimäen paloasema	Kirjauksentie 8, 11120 Riihimäki	2 715,5	
Hauhon paloasema	Hauhontie 44, 14700 Hauho	550,0	

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 salassa pidettäviä.

5. Vuokrasopimukseen sisältyvät palvelut

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

6. Vuokra-aika

Kohteiden Riihimäen sairaala ja Riihikoti osalta vuokrasopimus on määräaikainen ajalla 1.2.2027 – 31.12.2041. Muiden kohteiden osalta vuokrasopimus on määräaikainen ajalla 1.2.2027 – 31.12.2046.

7. Vuokra, laskutus ja maksuehdot

7.1. Vuokra

Hyvinvointialue vuokraajana maksaa Vuokrakohteesta vuokraa alla olevassa taulukossa kuvatulla tavalla.

Kohde	Pinta-ala (h ² m)	Pääomavuokra (arvio) (€/vuosi)	Ylläpitovuokra (€/vuosi)
Ahvenisto/G-talo +muut	224,0	37 729	Omakustannus
Riihimäen sairaala	16 623,4	1 385 808	Omakustannus
Forssan sairaalan rakennukset	16 309,4	1 620 726	Omakustannus
Viipurintien pääterveysasema	16 416,8	1 296 642	Omakustannus
Voutilakeskus	8 533,0	1 620 726	Omakustannus
Uppsalatalo	1 534,0	243 165	Omakustannus
Ojoinen	1 564,0	202 603	Omakustannus
Ilveskoti ja -maja	4 037,0	243 165	Omakustannus
Riihikoti	8 113,2	648 270	Omakustannus
Kutalantie	5 866,7	1 539 705	Omakustannus
Lammin paloasema	1 025,0	40 561	Omakustannus
Rengon paloasema	823,0	40 561	Omakustannus
Tuuloksen paloasema	646,0	40 561	Omakustannus
Kalvolan paloasema	481,0	40 561	Omakustannus
Paloasema	2 216,2	162 042	Omakustannus
Forssan Terveyskeskus	3 524,7	404 967	Omakustannus
Heikanrinne*	6 539,4	270 859*	Omakustannus
Lehtimajat	3 915,0	162 042	Omakustannus
Intalan kartano*	3 976,6	394 230*	Omakustannus
Jukola	937,9	103 221	Omakustannus
Mäkikuja	815,3	162 042	Omakustannus
Riihimäen paloasema	2 715,5	326 714	Omakustannus
Hauhon paloasema	550,0	Tarkentuu	Omakustannus

* Kohteiden Heikanrinne ja Intalan kartano vuokranmääritys on ARA-rajoitusten piirissä ja varmennetaan erikseen.

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

Pääomavuokra on kiinteä ja indeksiin sidottu siten kuin kohdassa [7.2.] *Pääomavuokra* on kuvattu. Ylläpitovuokra on kustannusperusteinen siten kuin kohdassa [7.3.]

Ylläpitovuokra on kuvattu. Taulukossa esitetyt vuokrat vastaavat vuokra-ajan alkamishetken 1.2.2027 tasoa.

Osapuolten yhdessä sopimista uusista investoinneista peritään lisäksi investointivuokraa siten kuin kohdassa [7.2.] *Pääomavuokra* on kuvattu. Investointivuokra ei sisälly taulukossa esitettyihin määriin.

7.2. Pääomavuokra

Pääomavuokran määrittämiseen sovelletaan alla kuvattua menetelmää.

Pääomavuokra on kiinteä ja indeksiin sidottu. Kunkin vuokrakohteen pääomavuokran lähtötaso 1.1.2027 on esitetty kohdan [7.1.] *Vuokra* taulukossa.

Pääomavuokraa tarkistetaan vuosittain [elinkustannusindeksin (1951:10 = 100)] muutoksen perusteella. Tarkistus tehdään täysimääräisesti indeksin muutoksesta. Vertailuluku on kunkin vuoden Q3 pisteluku (pvm 1.10.), jota verrataan edellisen vuoden 1.10. pistelukuun. Tarkistettu pääomavuokra tulee voimaan seuraavan kalenterivuoden ensimmäisenä päivänä 1.1. Ensimmäinen tarkistus tehdään 1.1.2028.

Indeksitarkistus ei voi laskea pääomavuokraa edellisen vuoden tasosta siten kuin jäljempänä kohdassa [9.] *Vuokran tarkistaminen* on kuvattu.

Muilta osin pääomavuokra on kiinteä koko vuokra-ajan.

Mikäli vuokrakohde tai osa siitä poistuu vuokrasopimuksen piiristä osapuolten yhdessä sopimalla tavalla, pääomavuokraa alennetaan poistuvaa vuokrakohdetta vastaavalla määrällä kohdan [7.1.] *Vuokra* taulukon mukaisesti.

7.3. Investointivuokra

Kohteisiin tehtävien, vuokralaisen ja vuokranantajan yhdessä sopimien uusien investointien osalta vuokranantaja perii vuokralaiselta investointien kattamiseksi erikseen sovittavalla tavalla investointivuokraa pääomavuokran lisäksi. Investointivuokra on pääomavuokrasta erillinen erä, eikä sen periminen muuta pääomavuokran kiinteää määräytymisperustetta.

Investointivuokra muodostuu investointikustannuksen ja osapuolten sopiman kuoletusajan perusteella laskettavasta vuosikuoletuksesta sekä kuolettamattomalle investointikustannukselle laskettavasta korosta. Investointivuokraan sovellettava korkokanta on [x] prosenttia. Osapuolet sopivat sovellettavasta kuoletusajasta investointikohtaisesti; lähtökohtana on investoinnin arvioitu tekninen käyttöikä, kuitenkin enintään jäljellä oleva vuokra-aika. Investointivuokra on kiinteä sovitun kuoletusajan, eikä siihen sovelleta pääomavuokran indeksitarkistusta.

Osapuolet kirjaavat kustakin sovitusta investoinnista erillisen liitteen tähän vuokrasopimukseen. Liitteestä ilmenevät investointikustannus, kuoletusaika, korkokanta, investointivuokran määrä sekä sen alkamis- ja päättymisajankohta.

Vuokralainen sitoutuu maksamaan investointivuokraa sovitun kuoletusajan pituiselta ajanjaksolta, tai, mikäli vuokrasopimus päättyy ennen tämän ajanjakson päättymistä muusta kuin vuokranantajasta johtuvasta syystä, korvaamaan vuokranantajalle vuokrasopimuksen päättymishetkellä jäljellä olevan kuolettamattoman kustannuksen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokranantajan yksipuolisesti päättämistä investoinneista ei voida periä vuokraa tai muita kustannuksia vuokralaiselta.

7.4. Ylläpitovuokra

Ylläpitovuokra peritään omakustannusperiaatteella ilman vuokranantajan katetta. Ylläpitovuokra ei sisällä vuokralaisen omaan toimintaan liittyvien laitteiden tai järjestelmien huoltoa ja kunnossapitoa, ellei vastuunjakotaulukossa ole toisin sovittu.

Selvyyden vuoksi todetaan, että ylläpitovuokran tasaus ei vaikuta pääomavuokran määrään.

Vuoden 2027 osalta ylläpitovuokra perustuu vuoden 2027 laskennalliseen ylläpitovuokraan. Ylläpitovuokran tasaus tehdään tilikaudelle 2027 toteutuneiden yksikkökustannusten mukaisesti. Tasauslaskutus tehdään kerran vuodessa. Vuodesta 2028 alkaen kuukausitasolla laskutettava ylläpitovuokra perustuu edellisen kalenterivuoden todellisiin kustannuksiin ja kustannukset tasataan toteumapohjaisesti seuraavan tilikauden aikana.

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. 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.

7.5. 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.

7.6. 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.

8. Vuokravakuus

Vuokravakuutta ei vaadita.

9. Vuokran tarkistaminen

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

Pääomavuokran indeksitarkistus tehdään kohdassa [7.2.] *Pääomavuokra* kuvatulla tavalla vuosittain ilman osapuolen erillistä vaatimusta.

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

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

10. Osapuolten väliset oikeudet ja velvollisuudet

Vuokrakohteen hoidosta, ylläpidosta ja muista osapuolten välisistä oikeuksista ja vastuista on sovittu vastuunjakotaulukossa. Sopimukseen sovelletaan vastuunjakotaulukkoa aiemmin kuvatun soveltamisjärjestyksen mukaisesti.

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

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

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

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

Mahdollisten autopaikkojen vuokrauksesta sovitaan tarvittaessa erillisellä hinnastolla sekä asemakuvalla, johon parkkipaikat on merkattu.

Vuokrasuhteen aikana vuokranantaja on liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/1995) mukaisesti oikeutettu teettämään talossa ja huoneistossa tavanmukaisia korjaus- ja muutostöitä ilmoitettuaan siitä etukäteen vuokralaiselle. Vuokralaisella on jäljempänä kohdassa 17 (Vuokrasopimuksen purkaminen) mainittu vuokrasopimuksen purkioikeus, mikäli olennaiset korjaus- ja muutostyöt keskeyttävät Vuokralaisen toiminnan Vuokrakohteessa kokonaan tai osittain siten, että Vuokralainen joutuu hankkimaan uudet korvaavat tilat käyttöönsä.

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

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

Mikäli vuokranantaja on toimittanut vuokralaiselle virheellisiä tai harhaanjohtavia tietoja vuokrauksen perusteisiin ja/tai vuokrauskohteen käyttöön liittyen taikka vuokranantajan toimittamat tiedot ovat olleet olennaisilta osin puutteellisia, vuokranantaja on velvollinen korvaamaan vuokralaiselle tietojen virheellisyydestä, harhaanjohtavuudesta tai puutteellisuudesta aiheutuvat välittömät vahingot ja vuokralaisen maksamat perusteettomat vuokra- tai muut kustannukset.

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

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

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 hyväksytään vuokralaisella mahdolliset ylläpitovuokran muutokset.

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 1.1.2027.

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

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan huoneistoa huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että huoneiston käyttäjät noudattavat kohteen järjestysmääräyksiä ja muita tilojen käyttöön sisältyviä määräyksiä sekä mitä muutoin terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty.

13. Korjaus- ja muutostyöt ja niiden kustannukset

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

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

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

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

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

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

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

14. Muut ehdot

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

Muutokset tähän sopimukseen on tehtävä osapuolten välillä kirjallisesti.

15. Henkilötietojen käsittely

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

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

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

Osapuolet vastaavat luovuttamiensa henkilötietojen oikeellisuudesta ja virheettömyydestä sekä rekisteröityjen asianmukaisesta 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 päättyväksi myöhemmin kuin välittömästi purkamisilmoituksen tiedoksiannosta. Purkamisilmoituksesta käy myös sellainen haaste, jossa vuokrasuhde vaaditaan purettavaksi.

Purkamisilmoitus on annettava tiedoksi todistettavasti. Purkamisilmoitus on myös asianmukaisesti annettu tiedoksi silloin, kun sen tiedoksiannossa on noudatettu, mitä haasteen tiedoksiannosta on voimassa.

18. Riitojen ratkaiseminen ja sovellettava lainsäädäntö

Osapuolten väliset erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvottelemalla.

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

Tähän vuokrasopimukseen sovelletaan Suomessa voimassa olevaa lainsäädäntöä.

19. Sopimuksen allekirjoitukset

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

KIINTEISTÖ OY ONESTO

Sähköinen allekirjoitus
Titteli Nimi
Organisaatio

KANTA-HÄMEEN HYVINVOINTIALUE

Sähköinen allekirjoitus
Titteli Nimi
Organisaatio