

VUOKRASOPIMUKSEN YLEISET EHDOT KUNNAN TAI KIINTEISTÖYHTIÖN JA HYVIN- VOINTIALUEEN VÄLISESSÄ VUOKRAUKSESSA

1.1 Vuokrauksen tausta ja tarkoitus

Vuokrasopimuksen taustalla on valtakunnallinen hyvinvointialueuudistus, jonka perusteella kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevat toimitilat ovat siirtyneet hyvinvointialueen hallintaan 1 päivänä tammikuuta 2023 sosiaali- ja terveydenhuolto- ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaantulosta annetun lain (616/2021, myöhemmin myös "voimaantulolaki") 22 §:n 1 momentin mukaisesti.

Voimaantulolain 22 §:n mukaan kunta ja hyvinvointialue ovat tehneet kunnan omistamista soten ja pelastustoimen toimitiloista määräaikaisen vuokrasopimuksen, jonka kesto on kolme vuotta. Sen lisäksi hyvinvointialueella on ollut mahdollisuus ilmoittaa yhden optiovuoden käyttöönotosta. Säännöksen mukaan vuokrauksen ehdoista (ml. kesto) on voitu sopia toisinkin.

Voimaantulolain 22 §:n mukaisen 3+1 vuoden vuokrakauden päätyttyä kunta voi vuokrata toimitiloja hyvinvointialueelle lähtökohtaisesti vain yhtiöittämällä toimitilojen omistuksen kuntalain 126 §:n mukaisesti. Vuokrasopimuksella on tarkoitus jatkaa sote- ja pelastustoimen toimitilojen vuokrausta hyvinvointialueelle. Vuokrasopimuksessa sovitaan uusista ehdoista, joilla yhtiö vuokraa toimitilan hyvinvointialueelle. Sopimusehdot kattavat myös tilanteet, joissa jatkosopimus tehdään kunnan kanssa sillä tarkoituksella, että sopimus myöhemmin siirretään yhtiölle. Sopimusehdot eivät ole enää sidoksissa voimaantulolain ja sen nojalla annettujen säädösten mukaisiin reunaehtoihin.

Yhtiöittämisvelvollisuus ei välttämättä koske kaikenlaisia vuokrasopimuksen piiriin mahdollisesti kuuluvia tiloja. Oppilas- ja opiskelijahuoltolain 9.3 §:n ja terveydenhuoltolain 15 a §:n mukaan opetusta järjestävän kunnan on annettava toimitiloja hyvinvointialueen käyttöön oppilas- ja opiskelijahuollon palveluiden järjestämiseksi. Opiskeluhuollolla tarkoitetaan koulu- ja opiskelijaterveydenhuollon ja kuraattori- ja psykologipalveluja. Koska velvollisuudesta säädetään laissa, kunnalla ei ole velvollisuutta yhtiöittää toimintaa, ja hyvinvointialue ja kunnat voivat keskenään vapaasti sopia tilojen vuokraamisesta. Lain perusteella hyvinvointialueen on maksettava tilojen käytöstä korvausta.

Myös tällaiset tilat saattavat siis kuulua vuokrasopimuksen soveltamisalaan.

Osapuolet tiedostavat, että vuokrasopimuksessa tarkoitettu vuokrakohde on ollut vuokralaisen hallinnassa jo voimaantulolain ja sen nojalla laaditun sopimuksen perusteella. Vuokrauskohteen hallinta jatkuu tällä sopimuksella katkeamattomana suhteessa aiempaan sopimukseen.

1.2 Vuokrauskohteen kunto

Vuokrauskohte vuokrataan ja vuokralainen hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se on vuokra-ajan alkamishetkellä. Osapuolet ottavat huomioon sen, että vuokralainen on kohteen aiempaan vuokralaisena ehtinyt tutustua kohteen kuntoon ja on siitä tietoinen.

Vuokranantaja sitoutuu pitämään vuokrauskohteen siinä kunnossa kuin vuokrauskohteessa harjoitettava toiminta edellyttää, olettaen että vuokrauskohteessa harjoitettava toiminta on kohteen käyttötarkoituksen mukaista.

Osapuolet toteavat vuokrasuhteen kunnan yhteisessä katselmuksessaan vuokra-ajan alkaessa. Vuokralainen on velvollinen säännöllisesti seuraamaan vuokrauskohteen kuntoa tavallista huolellisuutta käyttäen sekä myös vuokralaisen henkilöstön aiempaa rakennuksen käyttökokemusta hyödyntäen ja ilmoittamaan vuokrauskohteessa tai sen kunnossa havaitsemistaan puutteista sekä ennen vuokrasopimukseen sitoutumista että säännöllisesti ja tarpeen mukaan sen voimassaoloaikana.

Vuokrauskohteen toimitilojen tulee täyttää lain ja toiminnan vaatimat esteettömyys- ja saavutettavuuskriteerit. Myös vuokrauskohteen kuntoa seurattaessa otetaan huomioon saavutettavuuden ja esteettömyyden vaatimukset ja ryhdytään tarvittaessa toimenpiteisiin yhteisesti erikseen sovittavalla tavalla.

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

Vuokrakohteen investointi- ja korjaussuunnitelma on esitetty tämän sopimuksen liitteenä.

1.3 Vuokrauskohteen luovutus ja siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokrasopimus ilman

vuokranantajan suostumusta vuokralaisen konserniyhdistölle tai muulle vuokralaisen määräysvallassa olevalle yksikölle ilmoitettuaan siitä vuokranantajalle kolme (3) kuukautta etukäteen ja asettamalla vuokranantajan hyväksymät vakuudet. Vuokralainen ei muutoin saa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta siirtää vuokrasopimusta.

Vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa kuulematta ja ilman vuokranantajan suostumusta ali- ja edelleenvuokrata vuokrauskohte kokonaan tai osittain vuokralaisen konserniyhdistölle tai muulle vuokralaisen määräysvallassa olevalle yksikölle. Vuokralaisen on pyydyttävä vuokranantajan etukäteinen kirjallinen suostumus ali- tai edelleenvuokratessaan vuokrauskohtetta muulle kuin yllä luetelluille tahoille. Vuokranantaja ei ilman perusteltua syytä saa olla antamatta suostumusta.

Ali- tai edelleenvuokralaisella ei ole oikeutta vuokranantajaa kuulematta ja ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta tilojen ali- tai edelleenvuokraukseen.

Vuokranantajalla on oikeus luovuttaa vuokrauskohte kolmannelle osapuolelle ilman vuokralaisen suostumusta. Vuokranantaja on kuitenkin velvollinen ilmoittamaan vuokralaiselle vuokrauskohteen omistusoikeuden luovutuksesta luovutussopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan vuokrauskohteen luovutuksensaajalle vuokrasopimuksesta sekä sen sisältämistä ehdoista ennen omistusoikeuden luovutusta tai muuta siirtymistä. 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

Tätä sopimusta edeltänyttä vuokrauskohteen vuokrasopimusta koskeneet ylläpitovastuun sopimisen periaatteet määriteltiin valtioneuvoston asetuksessa kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023–2025 (272/2022) (myöhemmin myös ”vuokra-asetus”) sekä erillisessä vastuunjakotaulukossa.

Vuokrauskohteen ylläpitovastuu oli vuokranantajalla, ellei vuokra-asetuksesta muuta johtunut tai vastuunjakotaulukossa muuta katsottu sovittu.

Osapuolet noudattavat tässäkin vuokrasopimuksessa samoja ylläpitovastuun jakautumista koskevia periaatteita. Yksityiskohtainen vastuunjako on esitetty liitteenä olevassa vastuunjakotaulukossa.

Vuokrauskohteen ylläpidon perusteena on vuokrauskohteen säilyttäminen vuokrasopimuksessa määritellyn vuokrauskohteen käytön vaatimusten ja tämän vuokrasopimuksen mukaisessa sekä liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/1995, muutoksineen) edellyttämässä asianmukaisessa kunnossa. Vuokranantajan ylläpitovastuita ja velvoitteita arvioidaan suhteessa vuokra-aikaan. Vuokrauskohteen tulee kuitenkin täyttää sekä tiloja että vuokrauskohteen käytön mukaista toimintaa koskevien lakien, säännösten, lupien sekä viranomaismääräysten ja -ohjeistusten vaatimukset.

Kiinteistönhoidolla ja -huollolla vuokrauskohte pidetään käyttö- ja toimintakuntoisena sekä estetään vikojen ilmaantuminen. Kunnossapidolla kohteen ominaisuudet pysytetään uusimalla tai korjaamalla vialliset ja kuluneet osat ilman, että kohteen suhteellinen laatu- ja kunnossapidon suunnittelu- ja kustannustaso olennaisesti muuttuu. Vuosittaiset kunnossapitotyöt käsitellään ja sovitaan osapuolten välisissä yhteistyökokouksissa, joihin vuokranantaja kutsuu sekä vuokralaisen että tilojen käyttäjän.

Vuokrauskohteen sisäilmaan liittyvien asioiden osalta vuokranantaja ja vuokralainen sitoutuvat käsittelemään asian osapuolten hyväksymän sisäilmaongelmien ratkaisuprosessin mukaisesti. Vuokraukseen sovelletaan kulloinkin voimassa olevassa asumisterveysasetuksessa (sosiaali- ja terveysministeriön asetus asunon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksesta 545/2015) tai mahdollisesti korvaavassa säädöksessä asetettuja toimenpiderajoja.

2.2 Vuokralaisen velvollisuus pitää hyvää huolta vuokrauskohteesta

Vuokralainen on osaltaan velvollinen käyttämään ja hoitamaan vuokrauskohtetta huolellisesti sekä huolehtimaan siitä, että kohteen käyttäjät noudattavat kohteen järjestysmääräyksiä ja muita kohteen käyttöön liittyviä määräyksiä sekä mitä muuten terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty.

2.3 Vuokranantajan oikeudet ja velvollisuudet toteuttaa vuokrauskohteessa muutos- ja korjaustöitä

Vuokranantajalla on oikeus päättää vuokrauskohteessa suoritettavista muutostöistä, perusparannuksista ja -korjauksista.

Vuokranantaja vastaa kunnossapito- tai korjaustöistä sekä muutostyöstä, perusparannuksesta tai peruskorjauksesta, mikäli toimenpide on välttämätön vuokrauskohteen vuokrasopimuksen mukaisen kunnan ylläpitämiseksi taikka vuokranantajaa pakottavasti velvoittavien lakien, lupien tai muiden viranomaismääräysten täyttämiseksi tai terveydestä annettujen pakottavien lakien, säädösten ja viranomaismääräysten täyttämiseksi. Vuokranantajan toiminnan sopimuksenmukaisuutta arvioitaessa otetaan huomioon vuokrasopimuksen kesto.

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 tiedossa olevista tai sopimuksen voimassaoloaikana tietoonsa saamista vuokrauskohteeseen tai -kohteisiin kohdistuvista perusparannus- tai korjaushankkeista, jotka tullaan toteuttamaan tai on suunniteltu toteutettavan vuokra-ajan aikana.

Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokra-ajan aikana ilmenevistä tavanomaisista kunnossapito- ja korjaustöistä, jotka voivat haitata vuokralaisen toimintaa, viimeistään neljä viikkoa etukäteen.

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

Vuokranantajalla on oikeus suorittaa välittömästi kunnossapitotoimenpide, hoito- ja huolto- tai korjaus- tai muutostyö, jota ei voi vahinkoa aiheuttamatta siirtää.

2.5 Vuokralaisen oikeudet ja velvoitteet muutos- ja korjaustöiden toteuttamisessa

Vuokralainen ei saa muuttaa vuokrattujen tilojen käyttötarkoitusta eikä suorittaa vuokrauskohteessa muutostöitä tai korjaustöitä ilman, että vuokralainen on hyväksyttänyt suunnitelmat vuokranantajalla ja saanut vuokranantajan kirjallisen luvan suunnitelmien mukaisen töiden toteuttamiselle ennen töiden aloittamista. Vuokralainen vastaa toteuttamiensa muutos- ja korjaustöiden asianmukaisesta toteuttamisesta. Töihin liittyvät piirustukset on toimitettava vuokranantajalle viimeistään muutos- ja korjaustöiden valmistuttua.

2.6 Kustannusten jakautuminen osapuolten välillä muutos- ja korjaustöiden osalta

Vuokranantaja vastaa sellaisten muutos- ja korjaustöiden kustannuksista, jotka aiheutuvat vuokrauskohteen saattamisesta vuokrauskohdetta koskevien lakien, säännösten, lupien sekä viranomaismääräysten ja -ohjeistusten vaatimusten mukaiseksi kohtien 2.1 ja 2.3 perusteella.

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

Vuokra-aikana vuokralaisen pyynnöstä 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 sovi, jäävät muutos- ja korjaustyöt kiinteiltä osiltaan vuokranantajan hyväksi ilman eri korvausta.

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

3 Vuokra-aika

3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika on määritetty vuokrasopimuksessa.

3.2 Vuokrasuhteen päättymisen

Vuokrauskohteessa pidetään vuokrasuhteen päättymisen yhteydessä sopimusosapuolten kesken katselmus, joka dokumentoidaan. Vuokrauskohteen tulee olla tavanomainen kulumisen huomioon ottaen vuokrasopimuksen alkamishetken mukaisessa kunnossa. Kuntoa verrataan osapuolten tämän sopimuksessa määritetyn vuokra-ajan alussa suorittaman katselmuksen mukaiseen kuntoon.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan sellaisten toiminnastaan johtuneiden vuokrasuhteen päättymisen yhteydessä järjestetyssä katselmuksessa havaittujen puutteellisuuksien tai vikojen korjaamisesta, jotka eivät johdu tavanomaisesta kulumisesta.

Vuokra-ajan päättyessä vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan vuokrauskohteeseen asentamansa tai vuokrauskohteessa sijaitsevat vuokralaisen kalusteet, koneet ja laitteet ja luovuttamaan

vuokrauskohteen siivottuna vuokranantajalle, ellei osapuolten välillä kirjallisesti toisin sovita.

4 Vuokra

4.1 Vuokra

Kuukausittain perittävän kokonaisvuokran määrä esitetään vuokrasopimuksessa ja se jakautuu pääomavuokraan sekä ylläpitovuokraan. Ylläpitovuokran perusteista, määräytymisestä ja tarkastelujaksoista voidaan sopia tarvittaessa tarkemmin.

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 viranomais määräyksiä tai laatuvaatimuksia, vuokranantajalla on oikeus lisätä tällaisten vaatimusten täyttämistä aiheutuvat suorat kustannukset vuokralaiselta perittävän vuokran määrään. Kustannusten vaikutuksesta vuokraan sovi- taan 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 taikka vuokranalennukseen.

Vuokranantaja ei ole myöskään velvollinen korvaamaan vuokralaisen tai kolmannen osapuolen omaisuudelle tai toiminnalle aiheutuneita vahinkoja, jotka ovat aiheutuneet edellisessä kappaleessa mainituista tilapäisistä toimintahäiriöistä ja kiinteistön hoidon kannalta tarpeellisista katkoksis- ta ja rajoituksista tai muista niihin verrattavista tapauksista.

4.2 Vuokranmaksujakso

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle kuukausivuokraa. Kullekin kuukaudelle kohdistuva vuokra maksetaan saman kuukauden 5. päivänä, elleivät osapuolet ole erikseen sopineet poikkeavasta maksupäivästä.

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

4.3 Vuokran tarkistaminen

Vuokraa tarkistetaan elinkustannusindeksin perusteella.

Vuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (1951:10=100) täysimääräisesti siten, että perusindeksinä käytetään lokakuun 2025 indeksilukua ja tarkistusindeksinä kunkin vuoden lokakuun indeksia. Tarkistettu vuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla. Perusvuokrana käytetään vuokra-ajan alun ensimmäistä täyden kuukauden vuokraa. Tarkistus suoritetaan kerran vuodessa ja tarkistettua vuokraa laskutetaan 1. tammikuuta lähtien. Ensimmäisen kerran vuokra tarkistetaan vuodelle 2027. Mikäli yllä mainittua indeksiehtoa ei voitaisi tulevaisuudessa soveltaa, tarkistetaan vuokraa siten, että vuokrantarkistus vastaa alalla yleisesti käytettyä ja edellä esitettyä periaatetta.

4.4 Arvonlisävero

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

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

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

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 vuokrauskoh-

teesta vuokralaiselle ilman arvonlisäveroa, vuokralainen sitoutuu korvaamaan verottomasta vuokrauksesta vuokranantajalle ja kiinteistönomistajalle aiheutuvat kaikki lisäkustannukset täysimääräisesti, mukaan lukien vuokrauskohteesta vuokranantajalle ja kiinteistönomistajalle aiheutuvan vähennyskeltottoman arvonlisäveron määrän ja kiinteistöinvestoinneista Verohallinnolle palautettavaksi tulevan veron määrän.

Osapuolten on ilmoitettava vuokrauskohteen arvonlisäverotukseen vaikuttavista muutoksista välittömästi.

5 Osapuolten välinen yhteistoiminta

5.1 Yhteistoiminta

Vuokrasopimuksen osapuolet sekä tarvittaessa kohteen käyttäjät pitävät vähintään kerran vuodessa asiakastapaamisen.

Vuokrasopimuksen osapuolet sitoutuvat toimimaan yhdessä ja avustamaan toisiaan muun muassa vuokrauskohteen vuokrasopimuksen mukaisen käytön ja vuokrauskohteen vuokrasopimuksen mukaisen kunnan edistämiseen liittyvissä asioissa, mukaan lukien lupa- ja muissa viranomaisprosesseissa ja -tarkastuksissa.

Vuokralaisen tai käyttäjäasiakkaiden havaitsemat olennaiset virheet tai poikkeamat kiinteistönhoidossa, ylläpidossa ja korjausrakentamisessa käsitellään ja ratkaistaan yhteistyössä vuokranantajan ja vuokralaisen välillä neuvotellen asiakastapaamisissa tai muulla osapuolten yhteisesti sopimalla tavalla.

5.2 Talousrikollisuuden torjunta

Vuokrasopimuksen osapuolet sitoutuvat aktiivisesti edistämään ja käyttöönottaamaan 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 edustajien viralliseen sähköpostiosoitteeseen tai muuhun osapuolen toiselle osapuolelle kirjallisesti ilmoittamaan sähköpostiosoitteeseen. Osapuoli kuittaa reklamaation vastaanotetuksi ja ryhtyy tarvittaviin toimenpiteisiin reklamaatiossa mainitun virheen tai puutteen selvittämiseksi ja korjaamiseksi.

Vuokrasopimuksen osapuolet sitoutuvat ilmoittamaan yhteyshenkilöidensä muutoksista ilman viivästystä. Vuokranantajan on ilmoitettava vuokralaiselle välittömästi sellaisista yhteyshenkilöiden muutoksista, joilla on vaikutusta vuokrasuhteen 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. Vastaava ilmoitusvelvollisuus on vuokranantajalla vuokralaista kohtaan.

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

6.3 Vuokranantajan velvollisuus toimittaa tietoja vuokralaiselle ja vastuu tietojen asianmukaisuudesta

Vuokranantajan on 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 käyttömahdollisuuksiin liittyen taikka vuokranantajan toimittamat tiedot ovat olleet olennaisilta osin puutteellisia, vuokranantaja on velvollinen korvaamaan vuokralaiselle tietojen virheellisyydestä, harhaanjohtavuudesta tai puutteellisuudesta aiheutuvat välittömät vahingot. Korvattavaksi vahingoksi luetaan myös vuokralaisen liikaa maksama vuokra tai vuokralaisen menettämä vuokratulo.

6.4 Vuokralaisen vastuu vuokranantajalle toimittamiensa tietojen asianmukaisuudesta

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

7 Henkilötietojen käsittely

7.1 Soveltuvan tietosuojalainsäädännön noudattaminen

Kumpikin osapuoli huolehtii ja vastaa tietosuojasta ja tietoturvasta henkilötietoja käsiteltäessä sekä sitoutuu noudattamaan voimassa olevaa soveltuvaa tietosuojalainsäädäntöä kuten EU:n yleistä 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 rekisterinpitäisyys

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

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

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

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

7.3 Muiden mahdollisten henkilötietojen käsittely ja luovuttaminen

Mikäli tässä vuokrasopimuksessa sovittujen tehtävien

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

8 Muut ehdot

8.1 Jätehuolto

Vuokranantaja vastaa tavanomaisen jätehuollon järjestämisestä ja siitä aiheutuvista kustannuksista. Vuokranantaja on laatinut jätehuolto-ohjeen, jota vuokralaisen on noudatettava.

Tavanomaisella jätehuollolla tarkoitetaan hyvinvointialueen toiminnasta syntyviä sekajätteitä, ml. potilaiden hoidosta syntyneet sekajätteet sekä muita yhdyskuntajätteitä. Tavanomaisen jätehuollon kustannukset sisältyvät vuokralaiselta perittävään vuokraan.

Roskien ja jätteiden pidempiaikainen säilytys vuokralaisen tiloissa ei ole sallittua. Vuokralaisen tulee omalla kustannuksellaan viedä roskat ja jätteet niille erityisesti osoitettuun paikkaan kiinteistön omistajan antamien lajittelu- ja käsittelyohjeiden mukaisesti. Pahvi ja kartonki on puristettava kasaan ennen astiaan laittamista.

Vuokralaisen tulee omalla kustannuksellaan viedä roskat ja jätteet suoraan jätteiden käsittelylaitokselle, jos jäte on sen laatuista, että sille ei ole asianmukaista paikkaa kiinteistön jäteasemalla. Jätteiden käsittelylaitokselle on toimitettava itse esim. remontista tai muutoista syntyneet tavallista suuremmat jäte-erät, käytöstä poistetut kalusteet, elektroniikka, kodinkoneet ja sähkölaitteet, sekä sellaiset jätteet, jotka eivät mahdu suuren kokonsa vuoksi kiinteistön jäteasemalle.

Muun jätteen sekä vaarallisten jätteiden, että tietosuojattavan jätteen jätehuollosta, käsittelystä ja niistä syntyneistä kustannuksista sekä esim. kuormalavojen kierrättämisestä tai hävittämisestä vastaa vuokralainen.

8.2 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 perustuva 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 toimista ja puhdistus- tai muista jälkikäsitellytoimenpiteistä sekä korvaamaan vuokranantajalle ja kolmansille aiheutuneet ympäristö- ja muut välittömät sekä kohtuullisesti ennakoitavat välilliset vahingot täysimääräisesti.

8.3 Ylivoimainen este ja sen vaikutukset sekä häiriötilanteet

Vuokra-ajan alkaminen voi viivästyä tai vuokra-aika keskeytyä, mikäli viivästymisen tai keskeytymisen syynä on ylivoimainen este. 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 vastaavasti sovittua vuokra-ajan alkamisaikaa.

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

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

Osapuolet tiedostavat, että vuokrauskohteena olevilla toimitiloilla ja niihin sijoittuvalla toiminnalla on erityistä yhteiskunnallista ja kansalaisten päivittäiseen hyvinvointiin liittyvää merkitystä. Osapuolet pyrkivätkin omalla toiminnallaan sietämään myös yhteiskunnallista epävarmuutta, yllättäviä olosuhteita ja mahdollisia häiriötilanteita sekä varmistumaan siitä, että sopimusta voidaan mahdollisimman sujuvasti soveltaa myös yllätyksissä olosuhteissa ja yhteiskunnan mahdollisissa häiriötilanteissa. Erityistä varautumista, huoltovarmuutta sekä kunnossapidon ja ylläpidon häiriötöntä toimintaa vaativista tilanteista ja niiden edellyttämistä toimenpiteistä sovitaan tarvittaessa tarkemmin erillisessä liitteessä.

8.4 Osapuolten välillä mahdollisesti käytävät neuvottelut uuden vuokrasopimuksen solmimisesta

Jos vuokrasopimus on sovittu määräaikaiseksi, vuokralainen selvittää vuokra-aikana ja ilmoittaa vuokranantajalle kiinnostuksestaan uuden vuokrasopimuksen solmimiseen viimeistään yhdeksän (9) kuukautta ennen sovittuun vuokra-ajan päättymistä. Osapuolet käyvät tarvittaessa neuvottelut uuden vuokrasopimuksen ehdoista. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei osapuolilla ole kuitenkaan velvollisuutta solmia uutta vuokrasopimusta tämän vuokrasopimuksen ehtojen perusteella.

Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan vuokralaiselle sellaisista kolmansien osapuolten kanssa solmittaan sopimuksista tai muista toimenpiteistä, jotka estävät uuden vuokrasopimuksen tekemisen vuokra-ajan päättymisen jälkeen. Ilmoitus on tehtävä kohtuullisen ajan kuluessa esteen ilmaantumisesta.

8.5 ARA / Varke

Mikäli vuokrauskohde on saanut Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:lta tai Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus Varkelta korkotukilainaa, täytetäkseen, investointiavustusta tai muuta vastaavaa tukea, osapuolet sitoutuvat noudattamaan ja vaatimaan relevantteja kolmansia osapuolia noudattamaan Varken kaikkea kulloinkin voimassa olevaa ohjeistusta kohteen vuokraukseen ja raportointiin liittyen.

Vuokralainen ei vastaa missään muodossa Vuokranantajan Varkea koskevista velvollisuuksista eikä niiden mahdollisista laiminlyönneistä tai niistä aiheutuvista seuraamuksista.

8.6 Vakuutukset

Vuokralainen vastaa toimintaansa liittyvistä omaisuus- ja vastuuriiskeistä sekä vuokrauskohteessa olevan omaisuutensa vakuuttamisesta. Vuokralainen on velvollinen vakuuttamaan vuokrauskohteessa sijaitsevan irtaimistonsa sekä vuokrauskohteessa sijaitsevan muun omaisuutensa riittävän kattavalla irtaimistovakuutuksella, joka sisältää vuokralaisen tarpeelliseksi katsomat palo-, myrsky-, vuoto-, tulva-, varkaus- ja ilkivaltavakuutukset. Vuokralainen on velvollinen vakuuttamaan vuokrauskohteessa harjoittamansa toiminnan laatu ja laajuus huomioon ottaen asianmukaisilla ja kattavilla vastuulla, oikeusturva- ja keskeytysvakuutuksilla.

Vuokranantaja vastaa kiinteistövakuutuksen sekä muiden omaan toimintaansa liittyvien vakuutusten ottamisesta. Vuokranantaja ottaa ja pitää Vuokrasopimuksen voimassaolon ajan voimassa vuokratilaa koskevan kiinteistön täysarvovakuutuksen. Vuokralainen on tietoinen, ettei vuokranantajan ottama vakuutus kata

vuokralaisen omistamaa irtaimistoa tai toiminnan keskeytyksestä vuokralaiselle aiheutuvaa vahinkoa.

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaisen 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.

8.7 Pelastussuunnitelma ja omaehtoinen varautuminen

Vuokranantaja vastaa kiinteistön pelastussuunnitelman laatimisesta ja ylläpidosta. Vuokralainen vastaa oman toimintansa erityisvaatimusten mukaisten pelastustoimenpiteiden suunnittelusta, ylläpidosta ja harjoittelusta ja toimittaa jäljennöksen pelastussuunnitelmastaan vuokranantajalle. Vuokranantaja liittää vuokralaisen toimittaman oman suunnitelman koko kiinteistön pelastussuunnitelmaan.

Vuokralainen on vuokratuissa tiloissa pelastuslain mukaisesti velvollinen ehkäisemään vaaratilanteiden syntymistä, varautumaan henkilöiden, omaisuuden ja ympäristön suojaamiseen vaaratilanteissa ja varautumaan sellaisiin pelastustoimenpiteisiin, joihin se omatoimisesti kykenee.

Vuokralainen on velvollinen nimeämään yhteyshenkilön, joka vastaa sopimuskauden aikana vuokralaisen hallinnassa olevien vuokrattujen tilojen pelastus- ja turvallisuussuunnittelusta.

8.8 Sopimuksen muuttaminen

Muutokset tähän sopimukseen on tehtävä osapuolten välillä kirjallisesti.

8.9 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).
