

**VUOKRASOPIMUS**

Sopimusnumero: \_\_\_\_\_

**Vuokranantaja**

|                                              |                             |
|----------------------------------------------|-----------------------------|
| Nimi: Utajärven kunta                        | Y-tunnus: 0190224-1         |
| Osoite: Vanhatie 1                           |                             |
| Yhteyshenkilö: Petri Leskinen                |                             |
| Sähköpostiosoite: petri.leskinen@utajarvi.fi | Puhelinnumero: 050 387 1973 |

**Vuokralainen**

|                                                                                       |                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Nimi: Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue / Tekniset palvelut                          | Y-tunnus: 3221326-2        |
| Osoite: Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue<br>Tekniset palvelut<br>PL 10<br>90029 OYS |                            |
| Yhteyshenkilö: Sari Majjala                                                           |                            |
| Sähköpostiosoite: <a href="mailto:sari.majjala@pohde.fi">sari.majjala@pohde.fi</a>    | Puhelinnumero: 044-7032513 |

**Vuokrakohde**

|                                                                                                                                   |                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Nimi: Koulukuraattori                                                                                                             | Kiinteistötunnus: 889-407-0005-00177 |
| Osoite: Laitilantie 6, 91600 Utajärvi                                                                                             |                                      |
| Käyttötarkoitus: Koulu                                                                                                            | Pinta-ala yht. 15.2                  |
| Vuokrattavat tilat on merkitty pohjapiirustuksiin (liite 4).<br>Vuokrakohteen tiedot on esitetty perustietolomakkeessa (liite 6). |                                      |

**Vuokra-aika**

|                                                                                                                    |                     |                                  |                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------|-------------------------------------|
| Sopimus on <input checked="" type="checkbox"/> toistaiseksi voimassa oleva <input type="checkbox"/> määräaikainen. |                     |                                  |                                     |
| Vuokra-aika alkaa<br>1.1.2026                                                                                      | Vuokra-aika päättyy | Hallintaoikeus<br>alkaa 1.1.2026 | Maksuvelvollisuus alkaa<br>1.1.2026 |
| Irtisanomisaika: 12 kuukautta                                                                                      |                     |                                  |                                     |
| <input type="checkbox"/> Ensimmäinen mahdollinen irtisanomisaika on                                                |                     |                                  |                                     |
| <input type="checkbox"/> Sopimus jatkuu määräajan päättymisen jälkeen toistaiseksi voimassa olevana.               |                     |                                  |                                     |

**Vuokra**

|                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pääomavuokra, 52,71 €/kk, alv 0 %:                                                                                                                                                                                                                    |
| Ylläpitovuokra, 59,71 €/kk, alv 0 %:                                                                                                                                                                                                                  |
| Vuokra yhteensä, 112,42€/kk, alv 0 %:                                                                                                                                                                                                                 |
| Vuokran määrään lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.                                                                                                                                                                                     |
| Vuokralainen maksaa vuokran kuukausittain vuokranantajan sähköisesti lähettämän laskun mukaan. Eräpäivä on kunkin kuukauden 5. päivä.                                                                                                                 |
| Vuokran määrä ei perustu pelkästään kohteen pinta-alaan. Mikäli vuokrakohteen pinta-alaan tehdään tarkistusmittaus ja kohteen todellinen pinta-ala osoittautuu tässä sopimuksessa ilmoitettua pienemmäksi tai suuremmaksi, ei vuokran määrää muuteta. |
| Vuokraerittely on tämän sopimuksen liitteenä 5.                                                                                                                                                                                                       |

**VUOKRASOPIMUS**

Sopimusnumero: \_\_\_\_\_

**Vuokrantarkistus**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vuokra tarkistetaan kerran vuodessa. Pääomavuokra ja ylläpitovuokra tarkistetaan elinkustannusindeksin (1951:10=100) muutoksen mukaisesti.                                                                                                                                                        |
| Perusindeksi: Lokakuun 2025 elinkustannusindeksi 2338<br>Tarkistusindeksi: Tarkistusajankohtaa edeltävän vuoden lokakuun indeksi<br>Jos indeksi laskee, vuokraa ei lasketa.                                                                                                                       |
| Pääomavuokra ja ylläpitovuokra muodostavat kokonaisvuokran. Kokonaisvuokra laskutetaan kuukausittain.                                                                                                                                                                                             |
| Tarkistettua vuokraa ja mahdollisia erilliskorvauksia maksetaan vuosittain tammikuun alusta alkaen, mutta kuitenkin ensimmäisen kerran vasta, kun vuokra-aika on kestänyt vähintään vuoden. Vuokranantaja ilmoittaa tarkistetun vuokran vuokralaiselle kirjallisesti marraskuun loppuun mennessä. |

**Vuokraan sisältyvät kustannukset ja palvelut**

|                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ylläpitovuokraan sisältyvät hallinto-, käyttö-, kunnossapito-, huolto-, ulkoalueiden hoito-, lämmitys-, sähkö-, vesi- ja jätehuoltokustannukset sekä kiinteistövero. Mahdollisen jätehuoltolain muutoksen vaikutus sovitaan erikseen. |
| Maan- ja tontinvuokra sisältyy pääomavuokraan.                                                                                                                                                                                        |
| Vastuunjakotaulukko on tämän sopimuksen liitteenä 2.                                                                                                                                                                                  |

**Erilliskorvaukset**

|         | Sisältyy vuokraan        | Erilliskorvaus, €/kk, alv 0 % | Vuokralainen tekee oman käyttösopimuksen ja maksaa kustannukset suoraan palveluntarjoajalle. |
|---------|--------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Siivous | <input type="checkbox"/> | 60,00                         | <input type="checkbox"/>                                                                     |
| Muu:    | <input type="checkbox"/> |                               | <input type="checkbox"/>                                                                     |
| Muu:    | <input type="checkbox"/> |                               | <input type="checkbox"/>                                                                     |

**Muut ehdot**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Vuokravakuutta ei vaadita.</p> <p>Vuokranantaja sitoutuu toimittamaan vuokrakohteen pohjakuvat DWG-tiedostomuodossa viimeistään kuusi kuukautta sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.</p> <p>Vuokranantajan tulee toimittaa vuokralaisen niin pyytäessä hallussaan olevat tai teettämänsä tilojen kuntoon tai sisäilman laatuun liittyvät selvitys- ja tutkimustiedot sekä kohteen PTS-suunnitelmat.</p> <p>Vuokranantaja vastaa sisäilmaprosessin hoitamisesta ja tarvittavista korjaustoimenpiteistä. Toteutettavien sisäilmakorjauksen ajalta vuokralainen ei maksa vuokraa korjauskohteen tiloista. Vuokranantaja ja vuokralainen voivat yhteisesti sopia sisäilmakohteen tilojen vuokrauksen päättämisestä osittain tai kokonaan. Muilta osin sisäilma-asioiden käsittely ja vastuut on esitetty yleisissä sopimusehdoissa sekä vastuunjakoliitteessä.</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**VUOKRASOPIMUS**

Sopimusnumero: \_\_\_\_\_

Vuokranantaja ja vuokralainen sopivat tapauskohtaisesti erikseen tulevien peruskorjausten ja -parannusten sisällöstä, laajuudesta ja muista teknisistä yksityiskohdista sekä vaikutuksesta vuokraan. Perusparannusosuudet ja vuokralaislähtöiset muutostyöt ovat vuokravaikutteisia. Kiinteistöön kohdistuvat ylläpitokorjaukset, vuosihuollot ja pienet korjaukset sisältyvät vuokraan.

Muilta osin vuokrakohteen ylläpito, korjaaminen ja muutostyöt sekä niiden vastuut on esitetty yleisissä sopimusehdoissa (liite 1) ja vastuunjakotaulukossa (liite 2).

Rakennusten vuokraan sisältyvät nykyisin käytössä olevat tai vuokra-alan pienentyessä tai lisääntyessä erikseen sovittavat piha-alueet ja pysäköintialueet. Vuokralainen hoitaa pysäköintipaikkojen jatkovuokraamisen henkilökunnalleen ja määrittelee niiden hinnat. Piha-alueet ja pysäköintipaikat on merkitty asemapiirustukseen (liite 3).

Kunnan (vuokranantajan) perustaessa tätä kiinteistöä koskevan kiinteistöyhtiön, tämä vuokrasopimus siirtyy kiinteistöyhtiölle.

Muutoin tässä sopimuksessa noudatetaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (LHVL 482/1995).

**Liitteet**

1. Vuokrasopimuksen yleiset ehdot
2. Vastuunjakotaulukko
3. Asemapiirustus (käytössä olevat piha-alueet ja pysäköintipaikat merkittyinä)
4. Pohjapiirustukset vuokrattavista tiloista (vuokra-alueet merkittyinä rajauksella)
5. Vuokraerittely
6. Vuokrakohteen perustietolomake

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

**Erimielisyydet**

Vuokrasopimuksesta johtuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti sopimusosapuolten välisissä neuvotteluissa. Ellei neuvotteluissa löydetä ratkaisua, erimielisyydet ratkaistaan Oulun käräjäoikeudessa.

**Allekirjoitukset**

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

|                                        |                                        |
|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Paikka ja aika: Utajärvi               | Paikka ja aika:                        |
| Vuokranantaja                          | Vuokralainen                           |
| Petri Leskinen<br>Elinympäristöjohtaja | Arto Haverinen<br>Tilapalvelupäällikkö |
| Nimi ja asema                          | Nimi ja asema                          |
|                                        | Ollipekka Huotari<br>Tekninen johtaja  |

**VUOKRASOPIMUS**

Sopimusnumero: \_\_\_\_\_

|               |               |
|---------------|---------------|
| Nimi ja asema | Nimi ja asema |
|---------------|---------------|

## VUOKRASOPIMUKSEN YLEISET EHDOT

### 1 Vuokrauskohde

#### 1.1 Vuokrauksen peruste

Vuokranantaja vakuuttaa, että se on ilmoittanut vuokralaiselle, mihin sen vuokralleento-oikeus perustuu sekä vuokralleento-oikeutensa mahdolliset rajoitukset.

Mikäli vuokranantaja hallitsee vuokrakohdetta keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden perusteella, vastaa vuokranantaja siitä, että myös tällainen kiinteistöosakeyhtiö noudattaa soveltuvin osin vuokranantajan puolesta tämän vuokrasopimuksen ehtoja (eli esimerkiksi, mikäli asia edellyttää kiinteistön omistavan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön myötävaikutusta, vuokranantaja vastaa myös sellaisen myötävaikutuksen toteutumisesta), ellei tällainen kiinteistöosakeyhtiö ole vuokranantajan tosiasiallisen määräysvallan ulkopuolella (jollaisessa tilanteessa vuokranantaja sitoutuu silti kohtuudella käytössään olevin keinoin myötävaikuttamaan asiaan liittyen).

Vastaavasti myös vuokralainen sitoutuu tällöin täyttämään soveltuvin osin vuokrasopimuksen velvoitteet vuokranantajan sijasta tällaista keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä kohtaan (esimerkiksi korvaamaan aiheuttamansa vahingon keskinäiselle kiinteistöosakeyhtiölle kiinteistön omistajana, jonka korvaamisesta vuokralainen olisi vuokrasopimuksen nojalla vastuussa vuokranantajalle, mutta ei kuitenkaan siten, että vuokralainen tämän johdosta olisi velvollinen suorittamaan useampikeräisiä korvauksia). Mitä edellä on sovittu koskien vuokranantajan omistamaa keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä, sovelletaan vastaavasti asunto-osakeyhtiöön, jonka osakkeiden perusteella vuokranantaja hallitsee vuokrakohdetta.

#### 1.2 Vuokrauskohteen kunto

Vuokrauskohde vuokrataan ja vuokralainen hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se on vuokrauksen alkamishetkellä huomioiden kuitenkin myös, mitä vuokrasopimuksessa ja näissä yleisissä ehdoissa on muutoin sovittu esimerkiksi vuokrakohteen ylläpidosta, korjaamisesta ja muutostöistä.

#### 1.3 Vuokrauskohteen luovutus ja siirto

Vuokralainen ei saa ilman Vuokranantajan kirjallista suostumusta siirtää vuokrasopimusta. Poikkeuksena edellä mainittuun, vuokralaisella on kuitenkin oikeus siirtää vuokrasopimus ilman vuokranantajan suostumusta

hyvinvointialueen konserniyhtiölle tai muulle hyvinvointialueen määräysvallassa olevalle oikeushenkilölle ilmoitettuaan siitä vuokranantajalle kolme (3) kuukautta etukäteen.

Vuokralaisella on oikeus ilman vuokranantajan suostumusta ali- ja edelleenvuokrata vuokrauskohde kokonaan tai osittain vuokralaisen hyvinvointialueen konserniyhtiölle tai muulle hyvinvointialueen määräysvallassa olevalle oikeushenkilölle. Vuokralainen sitoutuu kuitenkin ilmoittamaan tällaisesta ali- tai edelleenvuokrauksesta vuokranantajalle etukäteen. Vuokralaisen on pyydettävä vuokranantajan etukäteinen kirjallinen suostumus ali- tai edelleenvuokratessaan vuokrauskohdetta muulle kuin yllä luetelluille tahoille. Vuokranantaja ei ilman perustelua syytä saa olla antamatta suostumusta.

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

Vuokranantajalla on oikeus myydä tai luovuttaa vuokrauskohde ilman vuokralaisen suostumusta. Vuokranantaja on kuitenkin velvollinen ilmoittamaan vuokralaiselle vuokrauskohteen omistusoikeuden luovutuksesta viipymättä luovutussopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan vuokrauskohteen ostajalle tai luovutuksen saajalle tästä 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 ylläpito- ja hoitovastuu on vuokranantajalla, ellei tässä vuokrasopimuksessa (tai sen liitteissä, kuten vastuunjakotaulukossa) ole toisin sovittu.

Vuokrauskohteen ylläpidon perusteena on tavanomainen hyvä kiinteistönhoitotapa ja vuokrauskohteen säilyttäminen asianmukaisesti vuokrasopimuksessa määritellyn vuokrauskohteen käytön vaatimusten ja tämän vuokrasopimuksen mukaisessa sekä liikehuoneiston vuok-

rauksesta annetun lain (482/1995, muutoksineen) edellyttämässä kunnossa. Vuokrauskohteen tulee täyttää sekä tiloja että vuokrauskohteen käytön mukaista toimintaa koskevien lakien, säännösten, lupien sekä viranomaismääräysten ja -ohjeistusten vaatimukset.

Vuokranantajan järjestämällä kiinteistönhoidolla ja -huollolla vuokrauskohde pidetään käyttö- ja toimintakuntoisena sekä pyritään estämään vikojen ilmaantuminen. Vuokranantajan järjestämällä kunnossapidolla kohteen ominaisuudet pysytetään uusimalla tai korjaamalla vialliset ja kuluneet osat ilman, että kohteen suhteellinen laatutaso olennaisesti muuttuu. Myös kunnossapidon suunnitteluvastuu on vuokranantajalla. Vuosittaiset kunnossapitotyöt kuitenkin käsitellään ja lähtökohtaisesti sovitaan hyvässä yhteistyössä osapuolten välisissä vuosikokouksissa, joihin vuokranantaja kutsuu vuokralaisen.

Mikäli vuokrakohteessa ilmenisi sisäilmaongelmia (tai epäilyksiä niistä), Osapuolet sitoutuvat noudattamaan Terveet tilat -toimintamallia (Valtioneuvoston johdolla laadittu toimenpideohjelma), elleivät Osapuolet toisin sovi. Vuokranantaja vastaa siitä, että vuokrakohteen on noudatettava kulloinkin voimassa olevassa asumisterveysasetuksessa (sosiaali- ja terveysministeriön asetus asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista 545/2015, muutoksineen) tai mahdollisesti korvaavassa säädöksessä asetettuja, vuokrakohteeseen soveltuvia toimenpiderajoja.

## *2.2 Vuokralaisen velvollisuus pitää hyvää huolta vuokrauskohteesta*

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

## *2.3 Kulutushyödykkeisiin liittyvät järjestelyt*

Mikäli vuokrasopimuksessa on sovittu, että vuokralainen tekee jonkun käyttösopimuksen suoraan palveluntarjoajan kanssa, vuokranantaja sitoutuu kohtuullisin keinoin myötävaikuttamaan tällaisen sopimuksen tekemiseen (esimerkiksi tarvittavia käyttöpaikkatietoja kertomalla).

Mikäli tällaisen sopimuksen tekeminen on mahdollista vain vuokranantajan nimiin, tehdään sopimus siten, että vuokralainen sitoutuu vastaamaan tällöin vuokrananta-

jan puolesta kaikista sopimuksen velvoitteista ja saa vastaavasti yksin hyödynnettäväkseen kaikki sopimuksen mukaiset oikeudet.

## *2.4 Vuokranantajan oikeudet ja velvollisuudet toteuttaa vuokrauskohteessa muutos- ja korjaustöitä*

Vuokranantaja vastaa kunnossapito- tai korjaustöistä sekä muutostyöstä, perusparannuksesta tai peruskorjauksesta, mikäli toimenpide on objektiivisesti arvioiden tarpeen vuokrauskohteen vuokrasopimuksen mukaisen kunnan ylläpitämiseksi, taikka vuokranantajaa pakottavasti velvoittavien lakien, lupien tai muiden viranomaismääräysten täyttämiseksi tai terveydestä annettujen pakottavien lakien, säädösten ja viranomaismääräysten täyttämiseksi.

## *2.5 Vuokranantajan velvollisuus ilmoittaa vuokralaiselle muutos- ja korjaustöistä*

Vuokranantaja vakuuttaa, että se on antanut vuokralaiselle tiedot sellaisista vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä tiedossaan olevista vuokrauskohteeseen tai -kohteisiin kohdistuvista peruskorjaus-, perusparannus- tai muista olennaisista haittaa tai häiriötä aiheuttavista korjaushankkeista (tai muista vastaavista hankkeista), jotka tullaan toteuttamaan tai on suunniteltu toteutettavan vuokra-ajan aikana (tai mikäli vuokrasopimus on tehty toistaiseksi voimassa olevana, allekirjoituspäivää seuraavan viiden vuoden aikana).

Vuokranantajan tulee ilmoittaa viimeistään kuukausi etukäteen sellaisista vuokra-ajan aikana ilmenevistä tavanomaisista kunnossapito- ja korjaustöistä, jotka voivat haitata vuokralaisen toimintaa ja sovittava viimeistään kolme kuukautta etukäteen sellaisten kunnossapito- ja korjaustöiden suorittamisajankohdista (johon sopimukseen liittyen osapuolet sitoutuvat toimimaan hyvässä yhteistyössä ja kohtuullisesti), jotka voivat aiheuttaa olennaisista haittaa tai häiriötä.

Vuokranantajan suorittamat ylläpito- ja korjaustoimenpiteet (pitäen sisällään myös mahdolliset peruskorjaukset) suoritetaan aina siten, että vuokralaisen toiminnalle vuokrakohteessa aiheutuva häiriö ja haitta pyritään kohtuudella käytössä olevin keinoin minimoimaan (elleivät osapuolet erikseen toisin sovi).

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

## *2.6 Vuokralaisen oikeudet ja velvoitteet muutos- ja korjaustöiden toteuttamisessa*

Vuokralainen ei saa muuttaa vuokrattujen tilojen käyttötarkoitusta eikä suorittaa vuokrauskohteessa muutoksia eikä korjaustöitä ilman, että vuokralainen on hyväksyttänyt suunnitelmat vuokranantajalla ja saanut vuokranantajan kirjallisen luvan suunnitelmien mukaisten töiden toteuttamiselle ennen töiden aloittamista. Vuokranantaja ei saa olla hyväksymättä suunnitelmia ja antamalla lupaa töiden tekemiselle ilman perusteltua syytä. Vuokralainen vastaa toteuttamiensa muutos- ja korjaustöiden asianmukaisesta toteuttamisesta. Töihin liittyvät piirustukset on toimitettava vuokranantajalle viimeistään muutos- ja korjaustöiden valmistuttua.

## *2.7 Kustannusten jakautuminen osapuolten välillä muutos- ja korjaustöiden osalta*

Vuokranantaja vastaa sellaisten muutos- ja korjaustöiden kustannuksista, jotka aiheutuvat vuokrauskohteen saatamisesta tämän vuokrasopimuksen tai vuokrauskohdetta koskevien lakien, säännösten, lupien sekä viranomais määräysten ja -ohjeistusten vaatimusten mukaiseksi kohtien 2.1 ja 2.4 perusteella.

Vuokralainen vastaa kuitenkin sellaisten muutos- ja korjaustöiden kustannuksista, jotka aiheutuvat vuokralaisen toimintaa koskevan lainsäädännön, säännösten, lupien sekä viranomais määräysten ja -ohjeistusten vuokrasopimuksen allekirjoitus päivän jälkeisen muuttumisen takia toteuttavista muutos- ja korjaustöistä.

Vuokra-aikana vuokralaisen pyynnöstä tehtävien muutostöiden mahdollisesta vaikutuksesta vuokraan sovitaan kirjallisesti erikseen ennen muutostöiden aloittamista. Osapuolet voivat neuvotella siitä, että vuokranantaja toteuttaa ja/tai rahoittaa muutostyöt ja niiden kustannus peritään vuokralaiselta lisävuokrana jäljellä olevan määräaikaisen vuokratkauden aikana osapuolten erikseen sopimalla tuotto vaatimuksella (tai muilla tavoin), huomioiden esimerkiksi myös sen hetkinen markkinatilanne, pääomakustannukset, vuokranantajan hyväksi jäävä vuokra kohteen arvonnousu ja osapuolille muutostöistä koituvat kustannussäästöt.

Ennen muutostöiden aloittamista vuokralainen ja vuokranantaja lähtökohtaisesti sopivat kirjallisesti, mitä muutostöille tapahtuu vuokra-ajan päättyessä (tuleeko vuokralaisen poistaa muutostyöt kustannuksellaan vai jäävätkö muutostyöt vuokranantajan omaisuudeksi). Mikäli tästä ei sovita, on vuokralaisella oikeus ja velvollisuus poistaa muutostyöt ja siltä osin ennallistaa vuokratkohte

vuokra-ajan päättyessä (vuokralainen ei kuitenkaan vastaa tavanomaisesta kulumisesta).

## **3 Vuokra-aika**

### *3.1 Vuokra-ajan jatkuminen määräaikaisen kauden jälkeen*

Vuokra-ajan alkuperäisen määräaikaisen kauden jälkeen vuokra-aika päättyy tai se voi jatkua toistaiseksi voimassa olevana sopimuksessa sovitulla irtisanomisajalla.

Irtisanominen pitää tehdä kirjallisesti ja se on tehtävä vuokrasopimuksessa sovitua irtisanomisaikaa noudattaen. Irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu.

### *3.2 Vuokrasuhteen päättymisen*

Vuokra-ajan päättyessä vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan vuokrauskohteeseen asentamansa tai vuokrauskohteessa sijaitsevat vuokralaisen kalusteet, koneet ja laitteet, ennallistamaan poistamisen jäljet (vuokralainen ei kuitenkaan vastaa tavanomaisesta kulumisesta) ja luovuttamaan vuokrauskohteen siivottuna vuokranantajalle viimeistään vuokra-ajan viimeistä päivää seuraavana arkipäivänä, ellei osapuolten kesken ole nimenomaisesti toisin sovittu.

Vuokrauskohteessa pidetään vuokrasuhteen päättymisen yhteydessä sopimusosapuolten kesken katselmus, joka dokumentoidaan.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan sellaisten toiminnastaan tai laiminlyönneistään johtuneiden katselmuksessa havaittujen puutteellisuuden tai vikojen korjaamisesta, jotka eivät johdu tavanomaisesta kulumisesta.

Ellei sovellettavaan lakiin sisältyvistä pakottavista säännöksistä muuta johdu, vuokrasuhteen päättyessä tai päättyttyä vuokralainen ei ole oikeutettu saamaan korvausta mistään vuokratkohteeseen tekemistään korjauksista, muutoksista tai parannuksista, asiakaspiirin vähentymisestä muuton johdosta, muuttokustannuksista tai muistakaan toimitilojen vaihtoon liittyvistä kustannuksista tai tappioista, jos asiasta ei ole erikseen toisin sovittu.

## **4 Vuokra**

### *4.1 Vuokra*

Vuokranmaksujakso on yksi (1) kuukausi ja 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. Selvytyden vuoksi, tällaista kustannusta koskien vuokranantaja ei ole kuitenkaan oikeutettu indeksitarastukseen, vaan kustannus peritään vuokralaiselta ns. läpikulkueränä. Tällaiseksi uudeksi veroksi ei kuitenkaan katsota missään tilanteessa vuokranantajalle maksettavaksi tulevaa kiinteistövero.

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, paitsi milloin vuokranantaja on aiheuttanut tällaisen tahallisesti tai huolimattomasti toimien.

Vuokranantaja ei ole myöskään velvollinen korvaamaan vuokralaisen tai kolmannen osapuolen omaisuudelle tai toiminnalle aiheutuneita vahinkoja, jotka ovat aiheutuneet edellisessä kappaleessa mainituista tilapäisistä toimintahäiriöistä ja kiinteistön hoidon kannalta tarpeellisista katkoksista ja rajoituksista tai muista niihin verrattavista tapauksista, paitsi milloin vuokranantaja on aiheuttanut tällaisen tahallisesti tai huolimattomasti toimien.

#### 4.2 Vuokran maksaminen

Kullekin kuukaudelle kohdistuva vuokra maksetaan sen kuukauden 5. päivänä, elleivät osapuolet ole vuokrasopimuksessa erikseen sopineet poikkeavasta maksupäivästä. Mikäli vuokra-aika alkaa kesken kalenterikuukauden, maksetaan tällaisen vajaan kuukauden vuokra seuraavan kuukauden vuokran yhteydessä. Vajaan kuukauden vuokra lasketaan kuukausivuokrausta todellisten päivien suhteessa.

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

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

#### 4.3 Vuokran tarkistaminen

Vuokra tarkistetaan kerran vuodessa. Pääomavuokra tarkistetaan elinkustannusindeksin (1951:10=100) muutoksen mukaisesti. Ylläpitovuokra tarkistetaan todellisten kustannusten mukaisesti.

Pääomavuokran tarkistuksen perusindeksi on vuokrasopimuksen alkamisajankohtaa edeltävän vuoden lokakuun elinkustannusindeksi. Tarkistusindeksi on tarkistusajan kohtaa edeltävän vuoden lokakuun elinkustannusindeksi. Jos indeksi laskee, vuokraa ei lasketa.

Ylläpitovuokra laskutetaan kuukausittain arvion mukaisesti ja laskutus tasataan kerran vuodessa toteutuneiden kustannusten mukaisesti. Ylläpitovuokran määrä tarkistetaan jälkikäteen sen mukaisesti kuin todellisten ylläpitovuokralla katettavien kustannusten määrä poikkeaa ennakkoon laskutetusta ylläpitovuokran määrästä. Vuokranantaja toimittaa vuokralaiselle laskelman toteutuneesta ylläpitovuokran määrästä, toteutuneen ja ennakkoon maksetun ylläpitovuokran erotuksesta ja näiden perusteella määräytyvän mahdollisen lisävuokran tai vuokrapalautuksen määrästä välittömästi tilinpäätöksen valmistuttua. Vuokranantaja lähettää vuokralaiselle ylläpitovuokran lisälaskun tai hyvityslaskun erikseen kesäkuun loppuun mennessä.

Tarkistettua vuokraa ja mahdollisia erilliskorvauksia maksetaan vuosittain tammikuun alusta alkaen, mutta kuitenkin ensimmäisen kerran vasta, kun vuokra-aika on kestänyt vähintään vuoden.

#### 4.4 Arvonlisävero

Vuokranantaja on hakeutunut vuokrauskohteen osalta kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi arvonlisäverolain (1501/1993, muutoksineen) 30 §:ssä tarkoitetulla tavalla ja vuokraan ja mahdollisiin vuokralaiselta perittäviin erilliskorvauksiin lisätään vuokrasopimuksen mukaisesti kulloinkin voimassa olevan verokannan mukainen arvonlisävero.

Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokrauskohdetta arvonlisäveron vähennykseen tai palautukseen oikeuttavaan toimintaan.

Mikäli vuokrauskohdetta tai osaa siitä käytetään arvonlisäveron vähennykseen tai palautukseen oikeuttamattomaan toimintaan sellaisin seurauksin, ettei vuokranantaja ole sen takia arvonlisäverolain perusteella oikeutettu käsittelemään vuokrausta arvonlisäverollisena, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle siitä aiheutuneen vahingon, jonka suuruus määräytyy Vero-

hallinnolle palautettavaksi tulevan veron ja muiden vuokranantajalle aiheutuvien vastaavien lisäkustannusten mukaan. Lisäksi vuokranantajalla on tällöin oikeus lisätä vuokran määrään vuokranantajalle ja kiinteistönomistajalle vuokrauskohteesta aiheutuvien menojen vähennys- tai palautuskelvottoman arvonlisäveron määrä.

Sen estämättä, mitä näiden yleisten ehtojen kohdassa 1.3 on todettu, vuokralainen on velvollinen kaikissa tilanteissa ilmoittamaan etukäteen vuokranantajalle, mikäli vuokralainen on ali- tai edelleenvuokraamassa vuokrauskohteen kokonaan tai osittain sellaiselle ali- tai edelleenvuokralaiselle, joka ryhtyy käyttämään vuokrauskohdetta arvonlisäveron vähennykseen tai palautukseen oikeuttamattomaan tarkoitukseen tai muutoin 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 vähennys- tai palautuskelvottoman arvonlisäveron määrän ja kiinteistöinvestoinneista Verohallinnolle palautettavaksi tulevan veron määrän.

Osapuolten on ilmoitettava vuokrauskohteen arvonlisäverotukseen vaikuttavista muistakin muutoksista toisilleen hyvissä ajoin etukäteen.

## 5 Osapuolten välinen yhteistoiminta

### 5.1 Yhteistoiminta

Osapuolet sekä kohteen käyttäjän edustajat pitävät tarvittaessa vuosikatselmuksen, jonka yhteydessä pyritään hyvässä yhteisymmärryksessä sopimaan ainakin merkittävien kunnossapitotoimien tarpeista, suoritustavoista ja -aikatauluista.

Osapuolet sitoutuvat toimimaan hyvässä yhteistyössä ja avustamaan toisiaan muun muassa vuokrauskohteen vuokrasopimuksen mukaisen käytön ja vuokrauskohteen vuokrasopimuksen mukaisen kunnon 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 pyritään lähtökohtaisesti ratkaisemaan yhteistyössä vuokranantajan ja vuokralaisen välillä neuvotellen.

### 5.2 Talousrikollisuuden torjunta

Osapuolet sitoutuvat aktiivisesti pyrkimään edistämään ja käyttöönottamaan talousrikollisuuden torjuntaan tähtääviä toimenpiteitä vuokrauskohteen käytön ja ylläpidon sekä muutos- ja korjaustoimenpiteiden yhteydessä omalta ja alihankkijoidensa osalta ja myötävaikuttamaan myös toisen osapuolen toimintaan tähän liittyen. Osapuolet sitoutuvat tarvittaessa hyvässä yhteisymmärryksessä neuvottelemaan tarkemmin edellä mainitun kanalta tarvittavista toimenpiteistä.

### 5.3 Pakotteet

Osapuolet vakuuttavat, että ne ovat noudattaneet, noudattavat tämän sopimuksen allekirjoituspäivänä ja sitoutuvat noudattamaan tulevaisuudessa alla tässä kohdassa yksilöityjen pakoteviranomaisien asettamia kauppa-, talous tai rahoituspakotteita, kauppasaartoja tai vastaavia rajoittavia toimenpiteitä. Osapuolet vakuuttavat, etteivät ne tai kukaan niiden suorista tai epäsuorista tytär- tai osakkuusyhtiöstä sekä näiden tosiasiallisista edunsaajista, hallituksen jäsenistä tai muista johtohenkilöistä ole nyt tai vuokratkauden aikana pakotteiden kohteena tai muutoin riko niihin sovellettavia pakotteita.

Mikäli vuokrasopimuksen osapuolen yllä mainitun mukainen vakuutus osoittautuu paikkansa pitämättömäksi tai virheelliseksi, on kyseisen osapuolen ilmoitettava rikkomuksesta viipymättä toiselle osapuolelle tultuaan rikkomuksesta tietoiseksi. Lisäksi rikkomus oikeuttaa toisen osapuolen, joka ei ole tämän kohdan vakuutusta rikkonut, muiden oikeussuojakeinojen lisäksi purkamaan vuokrasopimuksen sekä saamaan vakuutusta rikkoneelta osapuolelta korvauksen kaikista rikkomuksesta aiheutuneista vahingoista, kustannuksista ja menetyksistä. Pakoteviranomaisella tarkoitetaan tässä sopimuksessa seuraavia tahoja, niiden toimielimiä, laitoksia tai virastoja: (i) Yhdistyneiden kansakuntien turvallisuusneuvosto; (ii) Euroopan unioni; (iii) Yhdistynyt kuningaskunta; ja (iv) Yhdysvallat (Yhdysvaltain valtionvarainministeriön ulkomaisten varojen valvontatoimisto (OFAC) mukaan luettuna).

## 6 Osapuolten ilmoitusvelvollisuudet ja toisilleen toimittamat tiedot

### 6.1 Tiedoksiannot ja ilmoitukset

Tämän vuokrasopimuksen mukaiset ilmoitukset voidaan toimittaa (sen lisäksi mitä tiedoksiannoista on muutoin säädetty) sähköpostilla vuokrasopimuksen alussa yksilöidylle osapuolen yhteyshenkilölle. Osapuolet sitoutuvat ilmoittamaan viipymättä yhteyshenkilöitä koskevista

muutoksistaan.

Ellei aiempaa vastaanottohetkeä voida näyttää toteen, ilmoituksen tai muun tiedoksiannon katsotaan tapahtuneen samana päivänä, kun sähköposti on lähetetty osapuolen yhteyshenkilölle, edellyttäen että kyseessä on ollut arkipäivä ja sähköposti on lähetetty ennen klo 16:15 (Suomen aikaa), tai muutoin seuraavana arkipäivänä (ellei lähettäjä ole saanut ilmoitusta sähköpostilähetyksen toimittamatta jättämisestä, teknisestä virheestä tai muusta vastaavasta syystä, josta on pääteltävistä, että sähköpostitoimitus ei ole saavuttanut vastaanottajaa). Automaattiseen poissaoloviestin saadessaan Osapuolet sitoutuvat välittämään toimittamansa sähköpostin viipymättä myös poissaoloviestissä osoitettuun sähköposti-osoitteeseen.

#### *6.2 Ilmoitusvelvollisuus vahinkojen ja vahingonvaarojen osalta*

Osapuolen on viipymättä ilmoitettava toiselle osapuolelle vuokrauskohteen vahingoittumisesta tai sellaisesta puutteellisuudesta, jonka korjaamisesta toinen osapuoli on vastuussa (ellei ole ilmeistä, että toinen osapuoli on jo tietoinen asiasta). Ilmoitus on tehtävä heti, jos korjaus on vahingon suurenemisen estämiseksi suoritettava viipymättä.

Osapuolen on myös viipymättä ilmoitettava toiselle osapuolelle sellaisesta tietoonsa tulleesta vahingosta, joka aiheutuu vuokrakohteelle tai vuokrakohteessa oleskeleville henkilöille, kun vahingosta voi kohtuudella aiheutua korvausvelvollisuus tai -oikeus (kuten oikeus vakuutuskorvaukseen) ilmoituksen saavalle osapuolelle (ellei ole ilmeistä, että toinen osapuoli on jo tietoinen asiasta).

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

#### *6.3 Vuokranantajan velvollisuus toimittaa tietoja vuokralaiselle ja vastuu tietojen asianmukaisuudesta*

Vuokranantajan on pyydyttävä 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.

#### *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 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 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. Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan käsittelysopimukseen tarvittavista ehdoista siten, että käsittelysopimuksesta tulee markkina-käytäntöön nähden tavanomainen ja molempien Osapuolten kannalta kohtuullinen.

## **8 Muut ehdot**

### *8.1 Jätehuolto ja ympäristövastuut*

Roskien ja jätteiden säilytys vuokrakohteessa ei ole sallittua lukuun ottamatta tavanomaisia päivittäisiä roskia. Vuokralaisen tulee omalla kustannuksellaan viedä roskat ja jätteet niille osoitettuihin paikkoihin.

Vuokralainen vastaa siitä, että sen vuokrakohteessa harjoittama toiminta on kaikkien siihen soveltuvien kulloinkin voimassa olevien ympäristö-, jäte- ja kemikaalilakien sekä viranomaismääräysten mukaista, se ei aiheuta vuokrakohteen tai sen ympäristön pilaantumista ja että vuokralaisella on koko vuokrakauden ajan kaikki vuokrakohteessa harjoitettuun toimintaansa tarvittavat viranomaisluvut voimassa, mikäli tällaisia lupia edellytetään.

### *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 satunnutta 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 pakkohaltuunotto 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 (edellyttäen, ettei vuokrakausi ole vielä esteen voimaantullessa alkanut) ja päättymisaikaa.

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

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

Mikäli ylivoimainen este ei vaikuta lyhytaikaiselta, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan hyvässä yhteistyössä sen vaikutuksesta vuokrasopimuksen voimassaoloon ja/tai sen ehtoihin siten, että lopputulos on molempien osapuolien kannalta kohtuullinen.

### *8.3 ARA/Varke*

Vuokranantaja vakuuttaa, että mikäli vuokrakohte on saanut ARA:lta tai Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselta korkotukilainaa, täytetakauksen, investointiavustusta tai muuta vastaavaa tukea, vuokranantaja on esittänyt ennen tämän vuokrasopimuksen allekirjoittamista kirjallisesti selvitykset kaikista vuokralaisen kannalta relevanteista ARA/Varke-ehdoista ja sikäli kuin nämä sisältävät velvoitteita vuokralaiselle, on tällaisista velvoitteista sovittu erikseen vuokrasopimuksessa tai sen liitteissä.

### *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.

Vuokranantaja vastaa kiinteistövakuutuksen sekä muiden omaan toimintaansa liittyvien vakuutusten ottamisesta. Vuokranantaja ottaa ja pitää vuokrasopimuksen voimassaolon ajan voimassa vuokrakohdetta koskevan kiinteistön täysarvovakuutuksen. Vuokralainen on tietoi-

nen, 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.

#### 8.5 Sanasto

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

#### 8.6 Vastuunrajoitus

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

#### 8.7 Koko sopimus

Tämä vuokrasopimus sisältää osapuolten välisen koko sopimuksen ja yhteisymmärryksen tämän vuokrasopimuksen mukaisesta järjestelystä ja syrjäyttää ja korvaa kaikki aikaisemmat osapuolten väliset sopimukset, neuvottelut ja yhteisymmärrykset vuokrakohteen vuokraamiseen liittyen (mukaan lukien aiemmat vuokrasopimukset samasta vuokrakohteesta), sikäli kuin sellaisia on ollut.

#### 8.8 Sopimuksen muuttaminen

Muutokset tähän sopimukseen on tehtävä osapuolten välillä kirjallisesti, eivätkä osapuolet voi vedota suullisesti tai hiljaisesti väitetyksi tapahtuneeseen muutokseen.

#### 8.9 Erilliset ehdot

Mikäli jokin tämän vuokrasopimuksen mukainen ehto todettaisiin pätemättömäksi tai täytäntöönpanokelvottomaksi, ei tämä vaikuta muiden tämän vuokrasopimuksen ehtojen pätevyyteen tai täytäntöönpanokelpoisuuteen. Osapuolet sitoutuvat kuitenkin hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan tällaisen pätemättömäksi tai täytäntöönpanokelvottomaksi todetun sopimusehdon korvaamisesta sisällöltään mahdollisimman vastaavalla ehdolla. Mikäli

osapuolet eivät onnistu sopimaan tällaisen pätemättömän ehdon korvaamisesta, ei tämä kuitenkaan vaikuta tämän vuokrasopimuksen muiden ehtojen pätevyyteen tai täytäntöönpanokelvottomuuteen.

#### 8.10 Erimielisyydet ja sovellettava laki

Mahdolliset tähän vuokrasopimukseen liittyvät erimielisyydet käsitellään ensiasteena vuokrauskohteen sijaintipaikan mukaan määräytyvässä käräjäoikeudessa.

Muutoin sopimuksen osalta noudatetaan Suomen lakia (pois lukien sen lainvalintasäännökset) ja erityisesti liikehuoneiston vuokrauksesta annettua lakia (482/1995, muutoksineen).

\*\*\*\*\*

# Vastuunjakotaulukko

## Kuntien uusittavat vuokrasopimukset

### Kunta tai perustettu yhtiö on vuokranantaja ja Pohde vuokralainen

**Perustaminen**-sarake käsittelee uudisrakentamisen, merkittävän peruskorjauksen tai -parannuksen tai muutostyön yhteydessä noudatettavaa hankintojen jakamista omistajan/vuokranantajan ja vuokralaisen kesken.

**Ylläpito/Uusiminen**-sarakeissa kuvataan rakennusosien, laitteistojen, järjestelmien sekä koneiden käytön, huollon, kunnossapidon järjestämisen ja kustannusvastuun jakautumista vuokrasuhteen aikana.

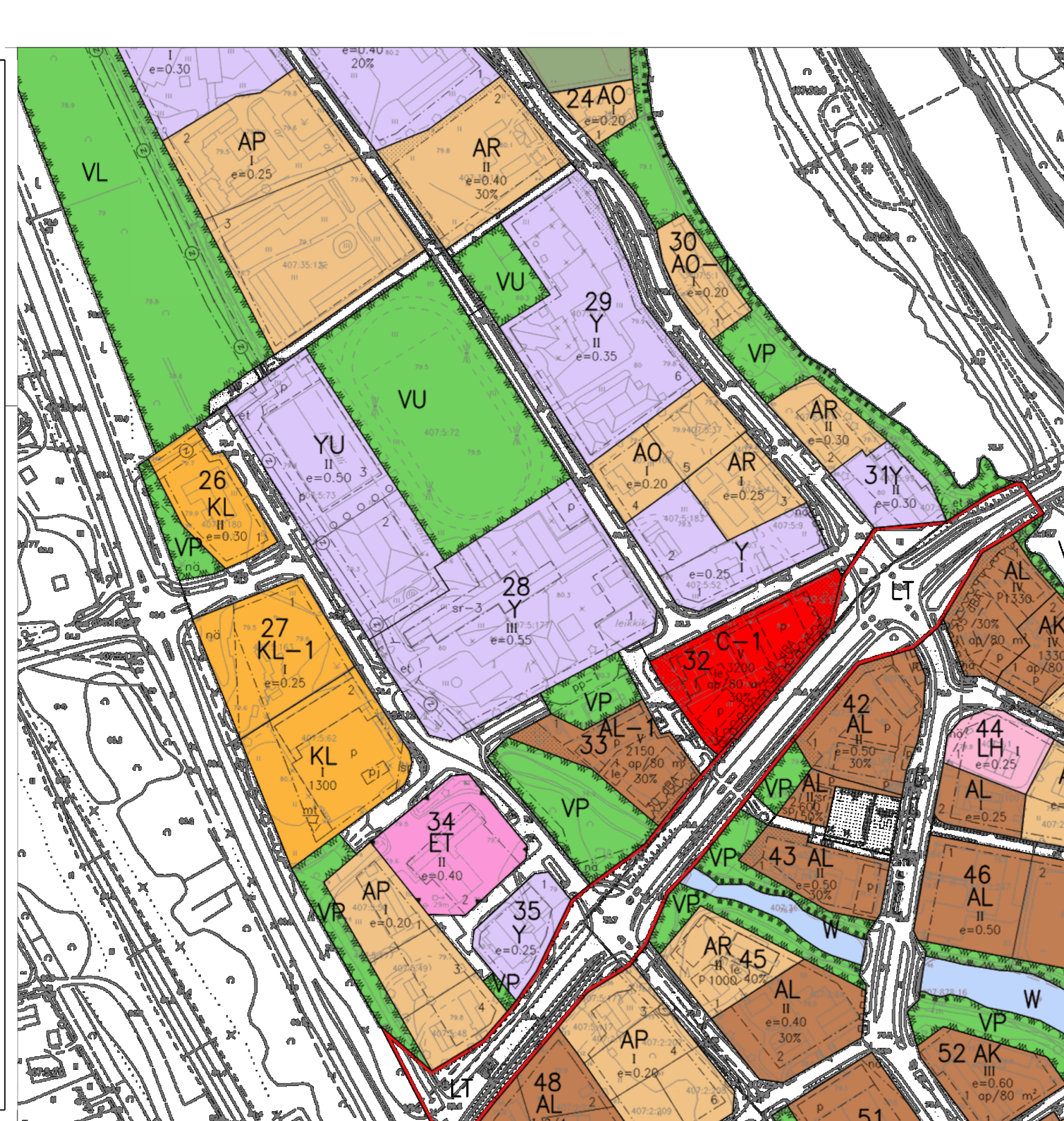
| Nro | Kohde tai toimenpide                                                                                        | Perustaminen |               | Ylläpito/Uusiminen |               | Huomautukset                                                                                                                                                                                     |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|--------------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                                                             | Vuokralainen | Vuokranantaja | Vuokralainen       | Vuokranantaja |                                                                                                                                                                                                  |
| 1   | <b>LIITTYMÄT</b>                                                                                            |              |               |                    |               |                                                                                                                                                                                                  |
| 2   | Lämpöliittymä                                                                                               |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                  |
| 3   | Sähköliittymä                                                                                               |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                  |
| 4   | Vesiliittymä                                                                                                |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                  |
| 5   | Kaukojäähdytysliittymä                                                                                      |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                  |
| 6   | Kaapelitelevisio                                                                                            |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                  |
| 7   | Tietoliikenneliittymä                                                                                       |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                  |
| 8   | Puhelinliittymä                                                                                             |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                  |
| 9   | Jätevesi- ja hulevesiliittymä                                                                               |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                  |
| 10  | Muu liittymä                                                                                                |              |               |                    |               | Sovitaan erikseen                                                                                                                                                                                |
| 11  | <b>KÄYTTÖHYÖDYKKEET</b>                                                                                     |              |               |                    |               |                                                                                                                                                                                                  |
| 12  | Lämpö                                                                                                       |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                  |
| 13  | Sähkö                                                                                                       |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                  |
| 14  | Vesi, jätevesi ja hulevesi                                                                                  |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                  |
| 15  | Kaukojäähdytys                                                                                              |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                  |
| 16  | Puhelin ja tietoliikenne                                                                                    | x            |               | x                  |               |                                                                                                                                                                                                  |
| 17  | Verkkokaasut                                                                                                | x            |               | x                  |               |                                                                                                                                                                                                  |
| 18  | Kulutusseuranta                                                                                             |              | x             |                    | x             | Vuosiraportointi vuokralaiselle energian osalta                                                                                                                                                  |
| 19  | Ympäristöraportointi                                                                                        | x            | x             | x                  | x             | Oman raportointivelvollisuutensa osalta                                                                                                                                                          |
| 20  | <b>YLEISET TEHTÄVÄT</b>                                                                                     |              |               |                    |               |                                                                                                                                                                                                  |
| 21  | Taloteknisten järjestelmien käyttö ja käytön valvonta (käyntiajat, olosuhteet, valaistus, hälytykset, jne.) |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                  |
| 22  | Palvelupyynnöiden vastaanotto                                                                               |              | x             |                    | x             | Kiinteistön ylläpitoon ja huoltoon liittyvät palvelupyynnöt                                                                                                                                      |
| 23  | Palvelupyynnöiden vastaanotto                                                                               | x            |               | x                  |               | Vuokralaisen omien palveluiden tai laitteiden ylläpitoon ja huoltoon liittyvät palvelupyynnöt                                                                                                    |
| 24  | Rakennustekniikan ja taloteknisten järjestelmien vikakorjaukset                                             |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                  |
| 25  | Vuokralaisen informointi käyttöä haittaavista vioista, häiriöistä yms. ja niiden korjaustoimista            |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                  |
| 26  | Kiinteistön ennakkohuoltojen suunnittelu ja toteutus                                                        |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                  |
| 27  | Rakennuksen huoltokirjan ylläpito                                                                           |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                  |
| 28  | Rakennustekniset ja talotekniset järjestelmät tai laitteet                                                  |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                  |
| 29  | Pitkän tähtäimen suunnitelma (PTS)                                                                          |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                  |
| 30  | Kiinteistön lakisääteiset määräaikaistarkastukset                                                           |              | x             |                    | x             | Esim. sähkö-, paloilmoin-, sammutus-, painelaite-, hissi-, savunpoisto- ja turvavalojärjestelmät                                                                                                 |
| 31  | Sisäilmaepäilyt ja niiden käsittely                                                                         | x            | x             | x                  | x             | Ensisijaisesti vuokranantajan toimintamallin mukaan                                                                                                                                              |
| 32  | Sisäilmatutkimukset ja niiden perusteella tehtävät toimenpiteet                                             |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                  |
| 33  | Sisäilmakorjaukset                                                                                          |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                  |
| 34  | Tuholaistorjunta                                                                                            |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                  |
| 35  | Pelastussuunnitelman tekeminen ja päivittäminen                                                             | x            | x             | x                  | x             | Vuokralainen tekee vuokraamiensa tilojen osalta ja vuokranantaja toimittaa kiinteistön tiedot vuokralaiselle. Monikäyttäjäkiinteistössä vuokranantaja koordinoi pelastussuunnitelman laatimisen. |

| Nro | Kohde tai toimenpide                                                                                 | Perustaminen |               | Ylläpito/Uusiminen |               | Huomautukset                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|--------------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                                                      | Vuokralainen | Vuokranantaja | Vuokralainen       | Vuokranantaja |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 36  | Kiinteistökatselemus                                                                                 |              | x             |                    | x             | Kerran vuodessa. Vuokranantaja raportoi katselmuksen tulokset vuokralaiselle.                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 37  | Vartiointi, vuokralaisen vuokraamat tilat                                                            | x            |               | x                  |               | Sovitaaan erikseen. Jos vuokranantaja järjestää vartiointin niin vartiointi laskutetaan erikseen.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 38  | Vartiointi, ulkoalueet ja ulkokuori                                                                  |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 39  | Liputus virallisina liputuspäivinä                                                                   |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 40  | Vuokralaisen erikseen tilaamat liputukset                                                            |              | x             |                    | x             | Laskutetaan erikseen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 41  | <b>PÄIVYSTYSTEHTÄVÄT</b>                                                                             |              |               |                    |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 42  | LVISAK-hälytysten vastaanotto 24/7                                                                   |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 43  | LVISAK-häiriötilojen poistaminen                                                                     |              | x             |                    | x             | Toiminnan kannalta kriittisten häiriötilanteiden poistamisissa vasteaika 2 h hälytysilmoituksesta, muiden häiriötilanteiden poistaminen voidaan siirtää normaalina työaikana tehtäviksi. Vuokranantajan järjestämän tekniikan eri päivystysluontoisiin tehtäviin liittyen vuokranantaja ilmoittaa merkittävistä heille tietoon tulevista häiriötilanteista Pohteen 24/7 -yhteyspisteeseen. |
| 44  | Ikkuna- ja ovilasiin tilapäinen tai pysyvä korjaus 24/7                                              |              | x             |                    | x             | Vasteaika sovitaan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 45  | Lukituskorjaukset 24/7                                                                               |              | x             |                    | x             | Vasteaika sovitaan. Pois lukien vuokralaisen omat järjestelmät.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 46  | Ovien avaaminen ja lukitseminen toimistotyöajan ulkopuolella                                         |              | x             |                    | x             | Laskutetaan erikseen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 47  | Murto- ja palohälytystilanteissa viranomaisten opastaminen                                           |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 48  | <b>ULKOALUEET</b>                                                                                    |              |               |                    |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 49  | Talvikunnossapito, mm. auraus ja liukkauden torjunta ja lumien poisto katoilta                       |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 50  | Kevätkunnostus, mm. hiekkojen poisto ja kestopäällysteen pesu sekä sadevesikaivojen hiekkojen poisto |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 51  | Kesäkunnossapito, mm. nurmikon leikkuu, istutusten hoito ja roskien keruu                            |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 52  | Syyskunnostus, mm. lehtien haravointi, räystäskourujen ja syöksytörvien puhdistus                    |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 53  | Sade-, jäte- ja perusvesiviemärit varusteineen (kaivot, pumput yms.)                                 |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 54  | Aidat ja portit                                                                                      |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 55  | Pihan kalusteet (talovarusteet)                                                                      |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 56  | Liikennemerkkit ja merkinnät, tonttialue                                                             |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 57  | <b>JÄTEHUOLTO</b>                                                                                    |              |               |                    |               | Jätelain muutos otetaan tarvittaessa huomioon.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 58  | Yhdyskuntajäte                                                                                       |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 59  | Biojäte                                                                                              |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 60  | Kierrätettävät jakeet                                                                                |              | x             |                    | x             | Esim. muovi, lasi ja metalli                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 61  | Vaarallinen jäte                                                                                     | x            |               | x                  |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 62  | Terveystieteiden erityisjäte                                                                         | x            |               | x                  |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 63  | Kiinteistön vaarallinen jäte                                                                         |              | x             |                    | x             | Esim. loisteputket                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 64  | Tietoturvajäte                                                                                       | x            |               | x                  |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 65  | Kiinteistön jätetilan ja keräysvälineiden hoito ja kunnossapito                                      |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 66  | Jätehuollon muutosilmoitukset                                                                        | x            |               | x                  |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 67  | <b>SIIVOUS</b>                                                                                       |              |               |                    |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 68  | Vuokrattujen tilojen siivous                                                                         | x            |               | x                  |               | Jos vuokranantaja hoitaa, laskutetaan erikseen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 69  | Teknisten tilojen puhtaanapito                                                                       |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 70  | Siivouskeskusten perusvarustelu                                                                      |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 71  | Siivouskeskusten koneet ja laitteet                                                                  |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 72  | <b>RAKENNUSTEKNIikka JA IRTAIMISTO</b>                                                               |              |               |                    |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 73  | Ylä-, ala- ja välipohjarakenteet                                                                     |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 74  | Vesikatot varusteineen (putoamissuojaukset, kattokaivot, kourut, syöksytörvet yms.)                  |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

| Nro | Kohde tai toimenpide                                                                                                                                                                               | Perustaminen |               | Ylläpito/Uusiminen |               | Huomautukset                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|--------------------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                                                                                                                                                    | Vuokralainen | Vuokranantaja | Vuokralainen       | Vuokranantaja |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 75  | Seinä- ja lattiapinnat                                                                                                                                                                             |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 76  | Ovet ja ikkunat varusteineen (sälekaihtimet, tiivisteet, yms.)                                                                                                                                     |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 77  | Lukituslaitteet ja ovipumput                                                                                                                                                                       |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 78  | Pukukaapit, kiinteät                                                                                                                                                                               |              | x             |                    | x             | Esim. IV-järjestelmään kytketyt                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 79  | Peilit / pukuhuonetilat, pesutilat, wc:t                                                                                                                                                           |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 80  | Vaatenaulakot, kiinteät                                                                                                                                                                            |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 81  | Kiinteistöopasteet, sisä- ja ulkopuoliset, vuokralaisen toimintaa ohjaavat                                                                                                                         | x            |               | x                  |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 82  | Kiinteistöopasteet, sisä- ja ulkopuoliset, muut                                                                                                                                                    |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 83  | Poistumistieopasteet                                                                                                                                                                               |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 84  | Kiintokalusteiden huolto ja ylläpito                                                                                                                                                               |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 85  | Irtaimistohuolto                                                                                                                                                                                   | x            |               | x                  |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 86  | <b>SÄHKÖJÄRJESTELMÄT</b>                                                                                                                                                                           |              |               |                    |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 87  | Sähkön käytönjohtaja                                                                                                                                                                               |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 88  | Sähköverkko kaapelointineen ja kiinteästi asennettuine laitteineen (keskukset, kytkimet, pistorasiat, valaisimet, sähkölämmitykset, jne.). Sähkölaitteisto sisältäen keski- ja pienjännitejakelun. |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 89  | Varavoiimakoneet automatiikkoinen sekä varavoiomaverkko ja varusteet                                                                                                                               |              | x             |                    | x             | Varavoiimakoneen polttoainevaatimus standardin mukaan (käyntiaika 6 h). Varavoiimajärjestelmän puuttuessa kokonaan tulee järjestää ulkopuolisen varavoiman syöttömahdollisuus tarvittavin osin. Koekäytöt ja blackout-testi. Raportointi vuokralaiselle kootusti vuosittain. Vuokralaisella oikeus tulla testeihin mukaan. |
| 90  | UPS-laitteet, kiinteistön järjestelmät                                                                                                                                                             |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 91  | UPS-laitteet, käyttäjän omia laitteita palvelevat                                                                                                                                                  | x            |               | x                  |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 92  | Ei kiinteästi asennetut valaisimet sekä erikoisvalaisimet, kuten toimenpidevalaisimet                                                                                                              | x            |               | x                  |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 93  | Valonlähteiden (lamppujen) vaihto kaikkiin kiinteisiin valaisimiin, sisävalot                                                                                                                      |              | x             |                    | x             | Lamput ja vaihtotyö laskutetaan vuokralaiselta erikseen.                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 94  | Valonlähteiden (lamppujen) vaihto kaikkiin kiinteisiin valaisimiin, ulkovalot                                                                                                                      |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 95  | Turvavalokeskukset                                                                                                                                                                                 |              | x             |                    | x             | <del>Kuukausikokeilut</del>                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 96  | Sähkökäyttöiset ovet ohjausjärjestelmineen (myös palo-ovet ja nosto-ovet)                                                                                                                          |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 97  | Ovipuhelinjärjestelmä                                                                                                                                                                              |              | x             |                    | x             | Jos ovipuhelinjärjestelmä on osa hoitajakutsujärjestelmää, niin vastuujaosta sovitaan tapauskohteisesti.                                                                                                                                                                                                                   |
| 98  | Sisäänpyyntöjärjestelmät                                                                                                                                                                           |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 99  | Avunpyyntöjärjestelmät (esim. inva-wc)                                                                                                                                                             |              | x             | x                  |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 100 | Hissit ja nostimet (kiinteistö)                                                                                                                                                                    |              | x             |                    | x             | Pois lukien potilasnostimet                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 101 | Savunpoistojärjestelmät koestuksineen                                                                                                                                                              |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 102 | Ajannäyttöjärjestelmät                                                                                                                                                                             |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 103 | Keskusaikakellot (sivukelloineen)                                                                                                                                                                  |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 104 | Lääkintätilamittaukset sfs6000-standardin mukaisesti                                                                                                                                               |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 105 | <b>LVIK-JÄRJESTELMÄT</b>                                                                                                                                                                           |              |               |                    |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 106 | Lämmön tuotantolaitteet (kattilat, siirtimet, jne.)                                                                                                                                                |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 107 | Lämmityksen jakeluverkostot varusteineen (pumput, venttiilit, jne.)                                                                                                                                |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 108 | Kiinteät lämmön luovuttimet varusteineen (radiaattorit, ksk-koneet, yms.)                                                                                                                          |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 109 | Jäähdytyksen tuotantolaitteet (vedenjäähdytyskoneet, siirtimet, jne.)                                                                                                                              |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 110 | Jäähdytyksen jakeluverkostot (pumput, venttiilit, jne.)                                                                                                                                            |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 111 | Kiinteät jäähdytyslaitteet (jäähdytyspalkit, puhallinkonvektorit, jne.)                                                                                                                            |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

| Nro | Kohde tai toimenpide                                                                         | Perustaminen |               | Ylläpito/Uusiminen |               | Huomautukset                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|--------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                                              | Vuokralainen | Vuokranantaja | Vuokralainen       | Vuokranantaja |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 112 | Vesijohtoverkostot varusteineen (pumput, siirtimet, vesikalusteet, jne.)                     |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 113 | Viemärit varusteineen (pumput, kaivot, lattiakaivot, WC-kalusteet, jne.)                     |              | x             |                    | x             | Tahallisesti aiheutettujen tukosten avaukset laskutetaan erikseen.                                                                                                                                                                                                                  |
| 114 | Ilmanvaihtokoneet, -kanavat ja pääte-elimet                                                  |              | x             |                    | x             | Raportointi huolloista vuosittain                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 115 | Käyttäjän omat siirrettävät LVIJK-laitteet                                                   | x            |               | x                  |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 116 | Lääkekaappien/lääkehuoneiden lämpötilaseuranta                                               | x            | x             | x                  | x             | Kiinteistön järjestelmiin liitetyt vuokranantajan vastuulla                                                                                                                                                                                                                         |
| 117 | Automaattiset sammutusjärjestelmät (sprinkleri, kaasusammutus)                               |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 118 | Palopostit, pikapalopostit ja käsisammuttimet                                                |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 119 | Käyttäjän sammutuspeitteet ja erikoissammuttimet                                             | x            |               | x                  |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 120 | VSS-laitteet ja tarvikkeet sekä koekäytöt ja tiiveyskokeet                                   |              | x             |                    | x             | Vuokranantaja nimeää kohteeseen väsetönsuojanhoitajan. Raportointi vuokralaiselle.                                                                                                                                                                                                  |
| 121 | <b>SAIRAALAKAASUJÄRJESTELMÄT</b>                                                             |              |               |                    |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 122 | Painelaitteen käytönvalvoja                                                                  |              | x             |                    | x             | Järjestelmän omistaja nimeää käytönvalvojan                                                                                                                                                                                                                                         |
| 123 | Nestehappisäiliön käytönvalvoja                                                              |              | x             |                    | x             | Järjestelmän omistaja nimeää käytönvalvojan                                                                                                                                                                                                                                         |
| 124 | Nestehappisäiliön päivittäinen toiminnan seuranta sekä tarvittaessa höyrystimen sulattaminen |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 125 | Lääkkeellisen paineilman tuotantojärjestelmä                                                 |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 126 | Kaasuverkoston ja kaasukeskusten ennakkohuollot                                              |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 127 | Kaasuverkoston ja kaasukeskusten vikakorjaukset                                              |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 128 | Pullokaasun hankinta ja toimitus käyttäjälle                                                 | x            |               | x                  |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 129 | Verkkokaasujen laatumittaukset ja analyysit                                                  | x            | x             | x                  | x             | Yhteisvastuullisesti.                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 130 | <b>KIINTEISTÖN TURVAJÄRJESTELMÄT</b>                                                         |              |               |                    |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 131 | Kameravalvontajärjestelmä                                                                    | x            |               | x                  |               | Vuokranantaja vastaa kuorivalvonnasta.                                                                                                                                                                                                                                              |
| 132 | Kulunvalvontajärjestelmät                                                                    | x            | x             | x                  | x             | Monikäyttäjäkiinteistöissä vuokranantaja vastaa.                                                                                                                                                                                                                                    |
| 133 | Kulunvalvontaoikeuksien hallinta ja kulkutunnisteet                                          | x            | x             | x                  | x             | Monikäyttäjäkiinteistöissä vuokranantaja vastaa.                                                                                                                                                                                                                                    |
| 134 | Paloilmoitin- ja palovaroitinjärjestelmät                                                    |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 135 | Rikosilmoitusjärjestelmä                                                                     |              | x             |                    | x             | Erilliset rikosilmoitusjärjestelmien, joita vaatii esim. FIMEA tai vakuutusehdot. Tällöin vastuu vuokralaisella.                                                                                                                                                                    |
| 137 | Lukot                                                                                        |              | x             |                    | x             | Poikkeuksena lääkesäilytyksen lukitus ja vuokralaisen kriittiset tilat, joihin tarpeen mukaan vuokralaisen oma lukitus.                                                                                                                                                             |
| 138 | Lukitus                                                                                      |              | x             |                    | x             | Käytetään kiinteistön lukostoa. Vuokranantaja vastaa lukoston ajantasaisuudesta ja patenttien voimassaolosta tilojen käytön turvallisuuden varmistamiseksi. Poikkeuksena lääkesäilytyksen lukitus ja vuokralaisen kriittiset tilat, joihin tarpeen mukaan vuokralaisen oma lukitus. |
| 139 | Lukkojen sarjoitusmuutokset ja lisäävaimet                                                   |              | x             |                    | x             | Vuokralaisen toiminnasta johtuvat laskutetaan erikseen. Poikkeuksena lääkesäilytyksen lukitus ja vuokralaisen kriittiset tilat, joihin tarpeen mukaan vuokralaisen oma lukitus.                                                                                                     |
| 140 | Kiinteistön putkilukot ja niiden ylläpito                                                    |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 141 | Avainhallinta                                                                                |              | x             |                    | x             | Avainhallintarekisterin ajantasaisten tietojen ylläpito.                                                                                                                                                                                                                            |
| 142 | Avainhallinta                                                                                | x            |               | x                  |               | Monikäyttäjäkiinteistöissä vuokranantaja vastaa.                                                                                                                                                                                                                                    |
| 143 | <b>SAIRAALATEKNIikka</b>                                                                     |              |               |                    |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 144 | Autoklaavit / kaatoaltaat                                                                    | x            |               | x                  |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 145 | Pesukoneet, decot                                                                            | x            |               | x                  |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 146 | E-lääkekaapit                                                                                | x            |               | x                  |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 147 | Lääkejääkaapit                                                                               | x            |               | x                  |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 148 | Laboratoriolaitteet                                                                          | x            |               | x                  |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 149 | Leikkaus- ja toimenpidevalaisimet                                                            | x            |               | x                  |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 150 | Lääkintälaitteet                                                                             | x            |               | x                  |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 151 | Lääkintälaitteiden ja niiden toimintaan liittyvät mittaukset                                 | x            |               | x                  |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

| Nro | Kohde tai toimenpide                                                      | Perustaminen |               | Ylläpito/Uusiminen |               | Huomautukset                                                                                                                                             |
|-----|---------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|--------------------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                           | Vuokralainen | Vuokranantaja | Vuokralainen       | Vuokranantaja |                                                                                                                                                          |
| 152 | Lääkkeellisiin kaasujärjestelmiin liitettävät lääkintä- ja hoitolaitteet  | x            |               | x                  |               |                                                                                                                                                          |
| 153 | Röntgenlaitteet                                                           | x            |               | x                  |               |                                                                                                                                                          |
| 154 | Telemetriajärjestelmän (EKG) laitteet                                     | x            |               | x                  |               |                                                                                                                                                          |
| 155 | Telemetriajärjestelmä-verkon (EKG) kaapeloinnit ja rasiot                 |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                          |
| 156 | Sairaala- ja hoitolaitteiden vikakorjaukset                               | x            |               | x                  |               |                                                                                                                                                          |
| 157 | Sairaalasängyt                                                            | x            |               | x                  |               |                                                                                                                                                          |
| 158 | <b>MUUT LAITTEET JA JÄRJESTELMÄT</b>                                      |              |               |                    |               | Vuokralainen vastaa hankkimistaan järjestelmistä ja -laitteista                                                                                          |
| 159 | Viestiteknikan kaapeloinnit, antennit, rasiot ja laitekaapit              |              | x             |                    | x             | Rakennuksen yhteinen intra. Vuokralaisen erityistarpeet laskutetaan erikseen.                                                                            |
| 160 | Vuokralaisen tietoliikenteen laitteet                                     | x            |               | x                  |               |                                                                                                                                                          |
| 161 | Virve-verkko ja tukiasemat                                                |              | x             |                    | x             | Virve rakentuu operaattoriverkkojen sisäverkon yhteydessä.                                                                                               |
| 162 | Virve-verkon kaapelointi                                                  |              | x             |                    | x             | Virve rakentuu operaattoriverkkojen sisäverkon yhteydessä.                                                                                               |
| 163 | Henkilöturvajärjestelmä                                                   | x            |               | x                  |               | Jos henkilöturvajärjestelmä on vuokranatajan tai rakennuksen yhteinen järjestelmä, osuudet laskutetaan vuokralaiselta. Esimerkiksi oppilashuollon tilat. |
| 164 | Työajanseuranta                                                           | x            |               | x                  |               |                                                                                                                                                          |
| 165 | Matkapuhelinverkon tukiasemat ja toistimet                                |              | x             |                    | x             | Rakennuksen yhteinen järjestelmä. Osuudet laskutetaan vuokralaiselta.                                                                                    |
| 166 | Potilas- ja hoitajakutsujärjestelmän laitteet                             | x            |               | x                  |               |                                                                                                                                                          |
| 167 | Potilas- ja hoitajakutsujärjestelmän kaapeloinnit ja rasiot               |              | x             |                    | x             | Rakennuksen yhteinen järjestelmä. Osuudet laskutetaan vuokralaiselta.                                                                                    |
| 168 | Potilas- ja hoitajakutsujärjestelmän hallinnointi ja ohjelmointi          | x            |               | x                  |               |                                                                                                                                                          |
| 169 | Info-järjestelmän laitteet                                                | x            |               | x                  |               |                                                                                                                                                          |
| 170 | Info-järjestelmän hallinnointi                                            | x            |               | x                  |               |                                                                                                                                                          |
| 171 | Info-järjestelmän kaapeloinnit ja rasiot                                  |              | x             |                    | x             | Rakennuksen yhteinen järjestelmä. Osuudet laskutetaan vuokralaiselta.                                                                                    |
| 172 | Antenniverkko                                                             |              | x             |                    | x             | Antenniverkon asennuskalusteet, kaapelit, toistimet ja vahvistimet                                                                                       |
| 173 | Antenniverkkoon liittyvät vastaanottimet ja satelliittilaitteet           | x            |               | x                  |               |                                                                                                                                                          |
| 174 | Keskusradiojärjestelmän keskus-, verkko- ja kentälaitteet                 |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                          |
| 175 | Puhelinvaihteet, -kojeet, - tukiasemat, -latauslaitteet ja liityntäkortit | x            |               | x                  |               |                                                                                                                                                          |
| 176 | AV-laitteet                                                               | x            |               | x                  |               |                                                                                                                                                          |
| 177 | AV-verkkojen kaapeloinnit ja rasiot                                       |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                          |
| 178 | AV-tuki                                                                   | x            |               | x                  |               | Jos vuokranantaja hoitaa. Laskutetaan erikseen.                                                                                                          |
| 179 | Valkokankaat / kiinteä, sähkökäyttöinen                                   |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                          |
| 180 | Itseilmoittautumispäätteet ja vuoronumerojärjestelmän laitteet            | x            |               | x                  |               |                                                                                                                                                          |
| 181 | Vuoronumerojärjestelmän kaapeloinnit ja rasiot                            |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                          |
| 182 | Induktiosilmukka (huonokuuloisten apuvälinejärjestelmä)                   |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                          |
| 183 | Sähköinen opastusjärjestelmä                                              | x            |               | x                  |               | Monikäyttäjäkiinteistöissä vuokranantaja vastaa.                                                                                                         |
| 184 | Sähköinen tilanvarausjärjestelmä                                          | x            |               | x                  |               | Monikäyttäjäkiinteistöissä vuokranantaja vastaa.                                                                                                         |
| 185 | Tulostimet                                                                | x            |               | x                  |               |                                                                                                                                                          |
| 186 | <b>KODINKONEET JA KEITTIÖLAITTEET</b>                                     |              |               |                    |               |                                                                                                                                                          |
| 187 | Kodinkoneet                                                               |              | x             |                    | x             | Jääkaapit, tiskikoneet ja liedet                                                                                                                         |
| 188 | Pienlaitteet                                                              | x            |               | x                  |               | Mm. mikroaaltouunit, kahvinkeitin, vedenlämmittimet                                                                                                      |
| 189 | Kiinteät pakastinhuoneet ja kylmiöt                                       |              | x             |                    | x             |                                                                                                                                                          |
| 190 | Suurkeittolaitteet                                                        |              | x             |                    | x             | Uunit, padat, tiskikoneet, jne.                                                                                                                          |



## 1:500



|                                                                                                                                                                                                     |                      |                     |                                        |                                               |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------|
| K.O.SA<br>889                                                                                                                                                                                       | KORTTELITILA<br>-407 | TONTTI/No<br>-5-177 | RAKENNUSLUVAN TUNNUS                   |                                               |               |
| RAKENNUSTOIMENPIDE<br>UUDISRAKENNUS                                                                                                                                                                 |                      |                     | PIIRUSTUSLAJI<br>PÄÄPIIRUSTUS          |                                               |               |
| RAKENNUSKOHTIEN NIMI JA OSOITE<br>UTAJÄRVEN YLÄKOULU/ LUKIO                                                                                                                                         |                      |                     | PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ<br>POHJAPIIRUSTUS |                                               |               |
| LAITILANTIE 8                                                                                                                                                                                       |                      |                     | 1. KERROS                              |                                               |               |
| 91600 UTAJÄRVI                                                                                                                                                                                      |                      |                     |                                        |                                               |               |
|  <p>ARKKITEHTISUUNNITTELU<br/>KÄSITYÖLÄISKATU 4 • 45100 KOUVOLA<br/>040 7372277 • sirpa.wahlbom@arkilla.fi</p> |                      |                     | SUUNALA<br>ARK                         | TYÖ No<br>24002                               | PIIR.No<br>02 |
|                                                                                                                                                                                                     |                      |                     | PÄIVÄYS<br>04.06.2024                  | YHT.HENK.<br>SIRPA WAHLBOM, rak,ark. ARK 1233 | MUUTOS        |

Sopimusnumero: \_\_\_\_\_

**VUOKRAERITTELY**

| Pysyvä rakennus-tunnus | Kohteen nimi    | Vuokra-pinta-ala, htm <sup>2</sup> | Pääoma-vuokra, €/kk (alv 0 %) | Ylläpito-vuokra, €/kk (alv 0 %) | Erillis-korvaus, €/kk (alv 0 %) | Vuokra yht., €/htm <sup>2</sup> /kk (alv 0 %) | Vuokra, €/kk (alv 0 %) |
|------------------------|-----------------|------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------|
| 104194482A (6470)      | Koulukuraattori | 15,2                               | 52,71                         | 59,71                           | 60,00                           | 11,34                                         | 172,42                 |
|                        |                 |                                    |                               |                                 |                                 |                                               |                        |
|                        |                 |                                    |                               |                                 |                                 |                                               |                        |
| Yhteensä               |                 |                                    |                               |                                 |                                 |                                               |                        |

## VUOKRAKOHTEN PERUSTIETOLOMAKE

|                                                                                                                                                                 |                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                 | Kunta tai yhtiö täyttää alla olevat kentät                                                        |
| 1. Vuokrasopimuksen numero ja nimi                                                                                                                              | Koulukuraattori                                                                                   |
| 2. Pysyvä rakennustunnus (VTJ-PRT)                                                                                                                              | 104194482A (6470)                                                                                 |
| 3. Rakennuksen käyttötarkoitus                                                                                                                                  | Koulu                                                                                             |
| 4. Vuokranantajan edustaja kohteen ylläpitoon ja huoltoon liittyvissä asioissa, nimi ja yhteystiedot                                                            | Asko Repola<br><a href="mailto:asko.repola@utajarvi.fi">asko.repola@utajarvi.fi</a><br>0503494692 |
| 5. Kiinteistöhuolto, toimija tai palvelun tuottaja                                                                                                              | Utajärven kunta / elinympäristöpalvelut                                                           |
| 6. Kiinteistöhuollon edustaja kohteessa                                                                                                                         | Asko Repola                                                                                       |
| 7. Kiinteistöhuollon puhelinnumero                                                                                                                              | 0503494692                                                                                        |
| 8. Kiinteistöhuollon päivystyksen puhelinnumero                                                                                                                 | 0505900609                                                                                        |
| 9. Kohteessa on huoltokirja. Vastaa Kyllä/Ei. Jos on, niin mikä?                                                                                                | Kyllä. Buildercom                                                                                 |
| 10. Kohteessa on palvelupyyntöjärjestelmä mm. palvelu- ja huoltopyyntöjä varten. Vastaa Kyllä/Ei. Jos on, niin mikä?                                            | Kyllä. Buildercom                                                                                 |
| 11. Kohteen valmistumisvuosi                                                                                                                                    | 2024                                                                                              |
| 12. Toteutetut peruskorjaukset ja/tai -parannukset, valmistumisvuodet                                                                                           |                                                                                                   |
| 13. Toteutetut laajennukset, valmistumisvuodet                                                                                                                  |                                                                                                   |
| 14. Kohteeseen on tehty PTS. Vastaa Kyllä/Ei. Jos tehty, toteutusvuosi.                                                                                         | Ei.                                                                                               |
| 15. Kohteeseen on toteutettu kuntoarvioita tai -tutkimuksia. Vastaa Kyllä/Ei. Sisältö, laajuus, toteutusvuosi, tutkimuksen tekijä.                              | Ei.                                                                                               |
| 16. Kohteeseen on toteutettu sisäilmatutkimuksia tai kohteessa on toiminut sisäilmaryhmä. Vastaa Kyllä/Ei. Sisältö, laajuus, toteutusvuosi, tutkimuksen tekijä. |                                                                                                   |
| 17. Muita oleellisia lisätietoja kohteesta                                                                                                                      |                                                                                                   |