

Toimitilan vuokrasopimus

sopimusnumero

sivu 1/3

Vuokranantaja

Nimi KIHNIÖN KUNTA	Y-tunnus 0133862-8
Osoite Kihniöntie 46, 39820 KIHNIÖ	Puhelin 044-7541203 tai 03-44411
Yhteyshenkilö Kristiina Mäkelä	Sähköposti kristiina.makela@kihnio.fi
Vuokranmaksutili FI1151420720000015	
Välittäjä-tunnus 003703575029	OVT-tunnus 003701338628
Tilausviite Terveyskeskus	

Vuokralainen

Nimi Pirkanmaan hyvinvointialue	Y-tunnus 3221308-6
Osoite PL 272, 33101 Tampere	Puhelin 044 472 2676
Yhteyshenkilö Mikko Alin	Sähköposti mikko.alin@pirha.fi
Välittäjä-tunnus 003721291126	OVT-tunnus 003732213086

Vuokrauskohde ja vuokra

Tunniste	Kohde	Osoite	Pinta-ala (h ² m ²)	Pääomavuokra (€/kk)	Ylläpitovuokra (€/kk)	Vuokra yht. (€/kk)
	Terveyskeskussairaala	Kivinevantie 11-13 39820 Kihniö	2750,2*	19.251,40	16.776,22	36.027,62

Lisätiedot

Vuokratun kohteen pinta-alaa ei ole tarkistussmitattu, mutta vuokran määrittelyssä on käytetty arvioitua tai muutoin tiedossa olevaa pinta-alaa.	
Kaikki hinnat on ilmoitettu arvonlisäverottomina, mutta niihin lisätään laskutuksen yhteydessä kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.	
Vuokralainen sitoutuu käyttämään tiloja arvonlisäveron palautukseen oikeuttavaan toimintaan.	
Kohteen käytöstä, kunnosta, kunnossapidosta ja/tai muutostöistä on sovittu yleisissä sopimusehdoissa ja vastuunjakotaulukossa. Mahdolliset poikkeamat on sovittu liitteessä.	Vuokranmaksujakso on yksi (1) kuukausi.
Viivästyskorko Voimassa olevan korkolain mukainen	Eräpäivä on kunkin kuun 5. päivä.

Toimitilan vuokrasopimus

sopimusnumero

sivu 2/3

Sopimuksen voimassaoloaika

Vuokra-aika	Vuokra-ajan määräytymisen peruste
Vuokra-aika alkaa 1.1.2023 ja päättyy 31.12.2025, ellei vuokralainen ole sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevasta lainsäädännöstä annetun lain (616/2021) 22 §:n 2 momentin mukaisesti ilmoittanut vuokranantajalle pidentävänsä vuokra-aikaa vuodella, jolloin vuokrasopimus päättyy 31.12.2026.	Vuokra-aika määräytyy lain 22 §:n 1 ja 2 momenttien mukaisesti:

Vuokrantarkistus (viite vuokra-asetuksen 7 § ja yleisten ehtojen kohta 4.3)

Tarkistustyyppi Indeksitarkistus
Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Vuokra tarkistetaan kalenterivuositain vuoden alusta elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuotuinen muutos lasketaan elinkustannusindeksin vuokran tarkistamista edeltävän vuoden lokakuun ja sitä edeltävän vuoden lokakuun pistelukujen mukaan.

Vuokravakuus (viite yleisten ehtojen kohta 1.3)

Vuokravakuutta ei vaadita.

Muut ehdot

•Vuokran määräytymisen perusteissa on huomioitu neliömäärässä kuntoutusaltaan käyttö hyvinvointialueen ja Kihniön kunnan välillä. Kihniön osuus altaan käytöstä on 30 % ja hyvinvointialueen 70 %. Osuus on vähennetty allasosaton neliömäärästä 306 m² – 92 m² (30 %) sekä koko vuokrauskohteen neliömäärästä. Koko kiinteistön neliömäärä 2842,2 m², tästä vähennetään 92 m² = 2.750,2 m²
Altaan käyttövuorot sovitaan erikseen.

Kiinteistön päivätoiminnan tilaa käytetään Eläkeliiton ja Pirkanmaan Muistiyhdistyksen kokoontumisiin noin kerran kuussa.

Liitteet (valinnaiset)

1. Vuokrauksen yleiset ehdot 2. Vastuunjakotaulukko 3. Pohjapiirustus 4. Vuokrakohteen laskelmat 5. 6. 7. 8. 9. 10.	Jos sopimusteksti ja liiteasiakirjat ovat keskenään ristiriidassa, sopimusteksti on ratkaiseva. Liiteasiakirjat pätevät niiden numerojärjestyksessä siten, että ristiriitatilanteissa sovelletaan sitä liitettä, jonka järjestysnumero on pienempi.
---	---

Toimitilan vuokrasopimus

sopimusnumero

sivu 3/3

Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan Vuokralaisen ja Vuokranantajan edustajien allekirjoitettua sopimuksen. Vuokralainen ja Vuokranantaja ovat kumpikin osaltaan varmistaneet, että sopimuksen allekirjoittavilla edustajillaan on sopimuksen allekirjoittamiseen organisaationsa hallinto- tai muun vastaavan organisaatiossaan kulloinkin sovellettavan ohjesäännön edellyttämät oikeudet sekä valtuudet ja/tai sopimuksen allekirjoittamisesta on tehty toimivaltaisen toimielimen lainvoimainen päätös, johon allekirjoittajan oikeudet ja valtuudet perustuvat.

Sopimuksen allekirjoitukset

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

Paikka ja aika

Paikka ja aika

Vuokranantaja

Vuokralainen Pirkanmaan hyvinvointialue

Petri Liukku
kunnanjohtaja

Kristiina Mäkelä
talous- ja hallintojohtaja

Petri Laurikka
kiinteistöjohtaja

VUOKRASOPIMUKSEN YLEISET EHDOT KUN- NAN JA HYVINVOINTIALUEEN VÄLISESSÄ VUOKRAUKSESSA

1 Vuokrauskohde

1.1 Vuokrauksen peruste

Tämä vuokrasopimus solmitaan, koska sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voima-
maanpanosta annetun lain (616/2021, myöhemmin myös "voima-
aanpanolaki") 22 §:n 1 momentin mukaisesti kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissai-
raanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä
olevat toimitilat siirtyvät hyvinvointialueen hallintaan 1
päivänä tammikuuta 2023.

Voima-
aanpanolain 22 §:n mukaan hyvinvointialue ja kunta
tekevät sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoi-
men käytössä olevien toimitilojen hallinnasta vuokraso-
pimuksen siten, että se on voimassa vähintään 31 päi-
vään joulukuuta 2025 asti. Hyvinvointialueella on oikeus
pidentää vuokrasopimuksen voimassaoloa yhdellä vuo-
della ilmoittamalla siitä kunnalle viimeistään 12 kuu-
kautta ennen vuokrasopimuksen voimassaoloajan päät-
tymistä. Hyvinvointialue ja kunta voivat sopia toimitilo-
jen hallinnasta sekä toimitilojen hallintaa koskevien
vuokrasopimusten voimassaolosta myös toisin kuin pykä-
lässä säädetään.

1.2 Vuokrauskohteen kunto

Vuokrauskohde vuokrataan ja vuokralainen hyväksyy sen
siinä kunnossa kuin se on vuokra-ajan alkamishetkellä.

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

Vuokralainen on velvollinen tarkastamaan vuokrauskoh-
teen kunnan tavallista huolellisuutta käyttäen sekä vuok-
ralaisen henkilöstön aiempaa rakennuksen käyttökoke-
musta hyödyntäen ja ilmoittamaan vuokrauskohteessa
tai sen kunnossa havaitsemistaan puutteista vuokranan-
tajalle ennen vuokrasopimuksen alkamista.

Vuokranantaja on velvollinen kuittaamaan vuokralaisen
toimittamat tiedot vastaanotetuksi ja mahdollisista vuok-
ralaisen tekemistä olennaisista havainnoista, vaatimuk-
sista ja niiden edellyttävistä toimenpiteistä sovitaan
vuokranantajan ja vuokralaisen kesken.

1.3 Vuokrauskohteen luovutus ja siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokrasopimus ilman
vuokranantajan suostumusta vuokralaisen konserniyhti-
ölle tai muulle hyvinvointialueen määräysvallassa ole-
valle yksikölle ilmoitettuaan siitä vuokranantajalle kolme
(3) kuukautta etukäteen ja asettamalla vuokranantajan
hyväksymät vakuudet. Vuokralainen ei muutoin saa il-
man vuokranantajan kirjallista suostumusta siirtää vuok-
rasopimusta.

Vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa kuulematta ja il-
man vuokranantajan suostumusta ali- ja edelleenvuok-
rata vuokrauskohde kokonaan tai osittain vuokralaisen
konserniyhtiölle tai muulle hyvinvointialueen määräys-
vallassa olevalle yksikölle. Vuokralaisen on pyydettävä
vuokranantajan etukäteinen kirjallinen suostumus ali- tai
edelleenvuokratessaan vuokrauskohdetta muulle kuin
yllä luetelluille tahoille. Vuokranantaja ei ilman perustel-
tua syytä saa olla antamatta suostumusta.

Ali- tai edelleenvuokralaisella ei ole oikeutta vuokranan-
tajaa kuulematta ja ilman vuokranantajan kirjallista suos-
tumusta tilojen ali- tai edelleenvuokraukseen.

Vuokranantajalla on oikeus myydä tai luovuttaa vuok-
rauskohde konserniyhtiölleen tai kolmannelle osapuo-
lelle ilman vuokralaisen suostumusta. Vuokranantaja on
kuitenkin velvollinen ilmoittamaan vuokralaiselle vuok-
rauskohteen omistusoikeuden luovutuksesta luovutusso-
pimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan vuokraus-
kohteen ostajalle tai luovutuksen saajalle vuokrasopi-
muksesta sekä sen sisältämistä ehdoista ennen omistus-
oikeuden luovutusta. Vuokranantajan tulee sisällyttää
ostajan kanssa solmimaansa luovutus-
sopimukseen määräys tämän vuokrasopimuksen pysyvyydestä omistusoi-
keuden 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 ylläpitovastuun sopimisen periaatteet on määriteltä valtioneuvoston asetuksessa kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023-2026 (272/2022) (myöhemmin myös "vuokrasopimusasetus") sekä tämän sopimuksen liitteenä olevasta vastuunjako- taulukossa.

Vuokrauskohteen ylläpitovastuu on vuokranantajalla, ellei edellä mainitusta vuokrasopimusasetuksesta muuta johdu tai vastuunjakotaulukossa ole muuta sovittu.

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

Kiinteistönhoidolla ja -huollolla vuokrauskohde pidetään käyttö- ja toimintakuntoisena sekä estetään vikojen ilmaantuminen. Kunnossapidolla kohteen ominaisuudet pysytetään uusimalla tai korjaamalla vialliset ja kuluneet osat ilman, että kohteen suhteellinen laatutaso olennaisesti muuttuu. Kunnossapidon suunnitteluvastuu on vuokranantajalla. Vuosittaiset kunnossapitotyöt käsitellään ja sovitaan osapuolten välisissä yhteistyökokouksissa, joihin vuokranantaja kutsuu sekä vuokralaisen että tilojen käyttäjän.

Vuokrauskohteen sisäilmaan liittyvien asioiden osalta vuokranantaja ja vuokralainen sitoutuvat käsittelemään asian osapuolten hyväksymän sisäilmaongelmien ratkaisuprosessin mukaisesti. Vuokraukseen sovelletaan kulloinkin voimassa olevassa asumisterveysasetuksessa (sosiaali- ja terveysministeriön asetus asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista 545/2015)

tai mahdollisesti korvaavassa säädöksessä asetettuja toimenpiderajoja.

2.2 Vuokralaisen velvollisuus pitää hyvää huolta vuokrauskohteesta

Vuokralainen on osaltaan velvollinen käyttämään ja hoitamaan 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 Vuokranantajan oikeudet ja velvollisuudet toteuttaa vuokrauskohteessa muutos- ja korjaustöitä

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

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

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

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

2.4 Vuokranantajan velvollisuus ilmoittaa vuokralaiselle muutos- ja korjaustöistä

Vuokranantajan tulee antaa vuokralaiselle tiedot sellaisista vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä tiedossa olevista vuokrauskohteeseen tai -kohteisiin kohdistuvista

perusparannus- tai korjaushankkeista, jotka tullaan toteuttamaan tai on suunniteltu toteutettavan vuokra-ajan aikana.

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

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

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

2.5 Vuokralaisen oikeudet ja velvoitteet muutos- ja korjaustöiden toteuttamisessa

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

2.6 Kustannusten jakautuminen osapuolten välillä muutos- ja korjaustöiden osalta

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

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

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

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

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

3 Vuokra-aika

3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika on joko voimaannpanolain 22 §:ssä määritetty vuokra-aika kolme (3) vuotta tai osapuolten vuokrasopimuksessa sopima muu vuokra-aika.

Voimaannpanolain 22 §:n mukaisen kolme (3) vuotta voimassa olevan vuokrasopimuksen jatko-option kesto on yksi (1) vuosi.

Jatko-option käyttöönotto on määritetty voimaannpanolain 22 §:n 2 momentissa. Vuokralaisen tulee ilmoittaa jatko-option käyttöönotosta vuokranantajalle viimeistään 12 kuukautta ennen kolmen (3) vuoden vuokra-ajan päättymistä.

3.2 Vuokrasuhteen päättyminen

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

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

Vuokra-ajan päättyessä vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan vuokrauskohteeseen asentamansa tai vuokrauskohteessa sijaitsevat Vuokralaisen kalusteet, koneet ja laitteet ja luovuttamaan vuokrauskohteen siivottuna vuokranantajalle, ellei osapuolten välillä kirjallisesti toisin sovita.

4 Vuokra

4.1 Vuokra

Vuokrasopimuksen mukaisen vuokran määräytymisperiaatteet on määritelty voimaantulolain 22 §:ssä ja vuokrasopimusasetuksessa. Siltä osin kun vuokrauskohteen vuokramääritykseen sovelletaan aravarajoituslain (1190/1993) tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) säännöksiä, niitä sovelletaan myös hyvinvointialueen ja kunnan välillä tehtävän vuokrasopimuksen vuokran määräytymisessä vuokrasopimusasetuksen sijaan.

Kuukausittain perittävän vuokran määrä on määritetty vuokrasopimuksessa.

Jos lainsäädännöllä tai julkishallinnon toimenpitein kohdistetaan uusi vero tai maksu vuokrasuhteeseen, vuokranantajalla on oikeus lisätä tästä aiheutuvat välittömät lisäkustannukset vuokralaiselta perittävän vuokran määrään.

Mikäli vuokrattavien tilojen käyttötarkoituksen mukaiselle toiminnalle asetetaan uusia viranomaismääräyksiä tai laatuvaatimuksia, vuokranantajalla on oikeus lisätä tällaisten vaatimusten täyttämiseksi aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta perittävän vuokran määrään. Kustannusten vaikutuksesta vuokraan sovitaan kuitenkin etukäteen erikseen.

Tilapäiset häiriöt sekä kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoitukset vesi-, viemäri-, lämpö-, sähkö- ja IV-laitteissa tai muut näihin verrattavat tapaukset eivät oikeuta Vuokralaista korvaukseen Vuokranantajalta tai vuokran alennukseen.

Vuokranantaja ei ole 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 katkokista ja rajoituksista tai muista niihin verrattavista tapauksista.

4.2 Vuokranmaksujakso

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

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

4.3 Vuokran tarkistaminen

Vuokran tarkistamisen periaatteet on määritetty vuokrasopimusasetuksen 7 §:ssä.

Vuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (1951:10=100) täysimääräisesti siten, että perusindeksinä käytetään lokakuun 2022 indeksilukua ja tarkistusindeksinä kunkin vuoden lokakuun indeksia. Tarkistettu vuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla. Perusvuokrana käytetään vuokra-ajan alun ensimmäistä täyden kuukauden vuokraa. Tarkistus suoritetaan kerran vuodessa ja tarkistettua vuokraa laskutetaan 1. tammikuuta lähtien. Ensimmäisen kerran vuokra tarkistetaan vuodelle 2024. Mikäli yllä mainittua indeksiehtoa ei voitaisi tulevaisuudessa soveltaa, tarkistetaan vuokraa siten, että vuokran tarkistus vastaa alalla yleisesti käytettyä ja edellä esitettyä periaatetta.

4.4 Arvonlisävero

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

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

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

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

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

Osapuolten on ilmoitettava vuokrauskohteen arvonlisäverotukseen vaikuttavista muutoksista välittömästi.

5 Osapuolten välinen yhteistoiminta

5.1 Yhteistoiminta

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

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

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

5.2 Talousrikollisuuden torjunta

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

6 Osapuolten ilmoitusvelvollisuudet ja toisilleen toimittamat tiedot

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

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

Vuokrasopimuksen osapuolet sitoutuvat ilmoittamaan yhteyshenkilöidensä muutoksista ilman viivästystä. Vuokranantajan on ilmoitettava vuokralaiselle välittömästi sellaisten yhteyshenkilöiden muutoksista, joilla on vaikutusta vuokraussuhteen sopimuksenmukaiseen hoitoon, kuten 24/7 huollon ja ylläpidon yhteyshenkilöiden muutoksista.

6.2 Ilmoitusvelvollisuus vahinkojen ja vahingonvaarojen osalta

Vuokralaisen on viipymättä ilmoitettava vuokranantajalle vuokrauskohteen vahingoittumisesta tai sellaisesta puutteellisuudesta, jonka korjaamisesta vuokranantaja on vastuussa. Ilmoitus on tehtävä heti, jos korjaus on vahingon suurenemisen estämiseksi suoritettava viipymättä.

Vuokralaisen on viipymättä ilmoitettava vuokranantajalle sellaisesta tietoonsa tulleesta vahingosta, joka aiheutuu vuokralaisen luvalla vuokratulla alueella oleskeleville henkilöille tai vuokrakohteelle, kun vahingosta voi aiheutua korvausvelvollisuus tai -oikeus vuokranantajalle. Ilmoituksen voi tehdä myös vuokralaisen laissa tarkoitettu edustaja. Vastaava ilmoitusvelvollisuus on vuokranantajalla vuokralaista kohtaan.

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

6.3 Vuokranantajan velvollisuus toimittaa tietoja vuokralaiselle ja vastuu tietojen asianmukaisuudesta

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

Mikäli vuokranantaja on toimittanut vuokralaiselle virheellisiä tai harhaanjohtavia tietoja vuokrauksen perusteisiin ja/tai vuokrauskohteen käyttömahdollisuuksiin liittyen taikka vuokranantajan toimittamat tiedot ovat olleet olennaisilta osin puutteellisia, vuokranantaja on velvollinen korvaamaan vuokralaiselle tietojen virheellisyydestä, harhaanjohtavuudesta tai puutteellisuudesta aiheutuvat välittömät vahingot. Korvattavaksi vahingoksi luetaan myös vuokralaisen liikaa maksama vuokra tai vuokralaisen menettämä vuokratulo.

6.4 Vuokralaisen vastuu vuokranantajalle toimittamiensa tietojen asianmukaisuudesta

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

7 Henkilötietojen käsittely

7.1 Soveltuvan tietosuojalainsäädännön noudattaminen

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

7.2 Yhteyshenkilöiden henkilötietojen luovuttaminen ja rekisterinpitäjäys

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

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

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

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

7.3 Muiden mahdollisten henkilötietojen käsittely ja luovuttaminen

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

8 Muut ehdot

8.1 Vuokralaisen ympäristövastuut

Vuokralainen on vuokrasuhteen aikana velvollinen huolehtimaan omasta ja mahdollisten edelleen- ja alivuokraajien ja muiden vuokrauskohteen käyttäjien ja vuokralaisen toimintaan liittyen vuokrauskohteella kulkevien puolesta siitä, että vuokrauskohteessa harjoitettava toiminta ei aiheuta ympäristön (maaperä, merenpohja, vesistö ja pohjavesi) eikä vuokrauskohteen pilaantumista tai sen vaaraa eikä muuta haittaa tai vaaraa ympäristölle tai terveydelle eikä myöskään vahinkoja kolmansille taikka edellä mainittuihin perustuvaa vuokrauskohteen arvon alenemista.

Mikäli tällaisia ilmenisi vuokralaisen tai muiden edellä tässä kohdassa lueteltujen tai niihin rinnastettavien tahojen toiminnasta johtuen, vuokralainen sitoutuu omalla kustannuksellaan vastaamaan mahdollisista lain tai viranomaisten edellyttämistä tutkimuksista sekä ennaltaehkäiseivistä toiminnoista ja puhdistus- tai muista jälkikäsittelytoimenpiteistä sekä korvaamaan vuokranantajalle ja kolmansille aiheutuneet ympäristö- ja muut välittömät sekä kohtuullisesti ennakoitavat välilliset vahingot täysimääräisesti.

8.2 Ylivoimainen este ja sen vaikutukset

Vuokra-ajan alkaminen voi viivästyä tai vuokra-aika keskeytyä, mikäli viivästymisen tai keskeytymisen syynä on ylivoimainen este (force majeure). Ylivoimaisella esteellä tarkoitetaan vuokrasopimuksen solmimisen jälkeen sattunutta epätavallista ja vuokrasopimuksen täyttämisen estävää tapahtumaa, jota osapuolten ei ole ollut syytä ottaa huomioon vuokrasopimusta tehtäessä ja joka on osapuolista riippumaton, eikä sen estävää vaikutusta voida

poistaa ilman kohtuuttomia lisäkustannuksia tai kohtuutonta ajanhukkaa. Tällainen tapahtuma voi olla puolustusta tai valmiuslaissa tarkoitettu poikkeuksellinen olosuhde, sota, kapina, sisäinen levottomuus, viranomaisen suorittama pakko-otto tai takavarikko julkiseen tarpeeseen, luonnonmullistus, tulipalo tai muu vaikutuksiltaan yhtä merkittävä ja epätavallinen ja osapuolista riippumaton syy. Ylivoimainen este siirtää vaikutustaan vastaavasti sovittua vuokra-ajan alkamisaikaa.

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

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

8.3 Osapuolten välillä mahdollisesti käytävät neuvottelut uuden vuokrasopimuksen solmimisesta

Vuokralainen selvittää vuokra-aikana ja ilmoittaa vuokranantajalle kiinnostuksestaan uuden vuokrasopimuksen solmimiseen viimeistään yhdeksän (9) kuukautta ennen yhden (1) vuoden mittaisen optiokauden päättymistä. Osapuolet käyvät tarvittaessa neuvottelut uuden vuokrasopimuksen ehdoista. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei osapuolilla ole kuitenkaan velvollisuutta solmia uutta vuokrasopimusta tästä vuokrasopimuksesta tai sen ehdoista johtuen.

Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan vuokralaiselle sellaisista kolmansien osapuolten kanssa solmitta-
sopimuksista tai muista toimenpiteistä, jotka estävät uuden vuokrauskohteen vuokrausta koskevan sopimuksen solmimisen yhden (1) vuoden mittaisen optiokauden päättymisen jälkeen. Ilmoitus on tehtävä kohtuullisen ajan kuluessa esteen ilmaantumisesta.

8.4 ARA

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

8.5 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 riittävän kattavalla irtaimistovakuutuksella, joka sisältää vuokralaisen tarpeelliseksi katsomat palo-, myrsky-, vuoto-, tulva-, varkaus- ja ilkivaltavakuutukset. Vuokralainen on velvollinen vakuuttamaan vuokrauskohteessa harjoittamansa toiminnan laatu ja laajuus huomioon ottaen asianmukaisilla ja kattavilla vastuu-, oikeusturva- ja keskeytysvakuutuksilla.

Vuokranantaja vastaa kiinteistövakuutuksen sekä muiden omaan toimintaansa liittyvien vakuutusten ottamisesta. Vuokranantaja ottaa ja pitää Vuokrasopimuksen voimassaolon ajan voimassa vuokrakohdetta koskevan kiinteistön täysarvovakuutuksen. Vuokralainen on tietoinen, ettei vuokranantajan ottama vakuutus kata vuokralaisen omistamaa irtaimistoa tai toiminnan keskeytyksestä vuokralaiselle aiheutuvaa vahinkoa.

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaisen vuokraamisesta 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.

8.6 Sopimuksen muuttaminen

Muutokset tähän sopimukseen on tehtävä osapuolten välillä kirjallisesti.

8.7 Erimielisyydet ja sovellettava laki

Osapuolten tulee pyrkiä sovinnollisesti neuvotellen löytämään ratkaisu vuokrauskohteessa havaittujen virheiden ja poikkeamien tai tämän vuokrasopimuksen mukaisten velvoitteiden laiminlyöntien sekä osapuolten välillä ilmenevien muiden erimielisyyksien korjaamiseksi. Mikäli neuvotteluissa ei päästä yhteisymmärrykseen, saatetaan asia käsiteltäväksi vuokrauskohteen sijaintipaikan mukaan määräytyvässä käräjäoikeudessa.

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

Ylläpidon vastuunjakotaulukko

24.11.2022

Tätä vastuunjakotaulukkoa noudatetaan tällaisenaan kaikissa kuntien ja hyvinvointialueen välisissä vuokrasopimuksissa, jotka perustuvat voimaanpanolakiin (616/2021) ja 7.4.2022 julkaistun vuokra-asetukseen (272/2022).

Vastuunjakotaulukossa voi olla esiteltyinä järjestelmiä/tehtäviä, joita vuokratyöntekijä ei ole vuokratyöntekijällä. Tällaisten järjestelmien/tehtävien osalta vuokratyöntekijä ei edellytä, että vuokratyöntekijä hankkii kyseisiä järjestelmiä/tehtäviä kustannuksellaan vuokratyöntekijän voimassaoloaikana.

Mikäli järjestelmiä/tehtäviä lisätään vuokratyöntekijän tahdosta vuokratyöntekijän voimassaoloaikana, niin niiden ylläpitovastuu on kuvattu kohdassa **B. Vuokratyöntekijä**.

Vastuunjakotaulukosta voi puuttua järjestelmiä/tehtäviä, joita kohteessa on vuokratyöntekijällä. Näiden järjestelmien/tehtävien osalta pääsääntö on, että niiden ylläpito kuuluu vuokratyöntekijälle.

Vuokratyöntekijään tehtävät lisä- ja muutostöitä ei ole käsitelty tässä vastuunjakotaulukossa, vaan ne on käsitelty vuokratyöntekijän voimassaoloajan yleisissä ehdoissa, kohta 2.6.

Ylläpito sisältävät kaikki vuokratyöntekijän vastuulle merkityt palvelut tarvikkeineen, mikäli tässä **ylläpidon vastuunjakotaulukon** ao. kohdassa ei ole muuta mainittu. Tämä vastuunjakotaulukko kuvaa sopimuksen tekohetken tilannetta niin järjestelmien kuin tehtävienkin osalta.

A. Vuokratyöntekijä vastaa kiinteistön pihajärjestelmien, rakenteiden (perustukset, vesikatto, julkisivut, runko, seinät) kiinteästi asennettujen kalusteiden, sisäpuolisten pintojen (tavanomainen kuluminen), teknisten järjestelmien kunnossapidosta ja uusimiskustannuksista sekä vuokratyöntekijän hallinnassa olevien tilojen kunnossapidosta, uusimiskustannuksista ja siivouksesta. Ilkkinoiden ja ovien uusiminen, kunnostaminen tai tiivistäminen sekä teknisten järjestelmien käyttö-, huolto- ja säätötoimenpiteet kuuluvat vuokratyöntekijälle. Vuokratyöntekijän vastuulla oleviin teknisiin järjestelmiin kuuluvat esim. tietoliikenneverkko (liitäntä- ja kytkentärasioihin asti), sähkö-, kaasur- sekä LVI-järjestelmät (myös esim. hanat, pesuallat ja WC-istutimet), rakennusautomaatio, tele- ja turvajärjestelmät sekä kiinteistön lukitusjärjestelmä.

B. Vuokratyöntekijä vastaa ko. huoneistoa palvelevan ja vuokratyöntekijän hallinnassa olevan irtaimiston, kaluston, koneiden ja laitteiden (kuten mahdolliset jääkaappi, liesi, astianpesukone) kunnossapidosta, korjauksista, huollosta ja uusimisesta riippumatta siitä kenen omaisuutta kyseinen kalusto tms. on. Vuokratyöntekijä vastaa tilaamien lisä- ja muutosten yhteydessä hankittujen ja asennettujen varusteiden uusimiskustannuksista, jos varusteet on tarkoitettu vuokratyöntekijän toiminnan erityistarpeisiin. Näiden lisäysten ja muutosten aiheuttamista ylläpitokustannuksista sovitaan erikseen. Vuokratyöntekijä osallistuu tarvittavilla osin vuokratyöntekijän järjestämiin tarkastuksiin ja katselmiin.

Kohde	Vuokratyöntekijä		Huomautukset ja tyypillisiä tehtäviä
	Vuokratyöntekijä	Vuokratyöntekijä	
LIITTYMÄT			
Lämpöliittymä		x	
Sähköliittymä		x	
Vesiliittymä		x	
Kaukojäähdytysliittymä		x	
Kaapelelevisio		x	

KÄYTTÖHYÖDYKKEET			
Lämpö		x	
Sähkö		x	
Vesi, jätevesi ja hulevesi		x	
Kaukojäähdytys		x	
Verkkokaasut	x		
Kulutusseuranta		x	Raportointivelvollisuus vuokralaiselle, poikkeamiin reagointi yms. (vaikutus ylläpitovuokraan, päästöläsk.)
YLEISET TEHTÄVÄT			
Taloteknisten järjestelmien käyttö ja käytön valvonta (käyntiajat, olosuhteet, valaistus, hälytykset, jne.)		x	
Palvelupyynnöiden vastaanotto		x	Vuokralainen vastaanottaa käyttäjän palvelupyynnöt ja välittää vuokranantajalle
Rakennustekniikan ja taloteknisten järjestelmien vikakorjaukset		x	
Vuokralaisen informointi käytössä haittaavista vioista, häiriöistä yms. ja niiden korjaustoimista		x	
Kiinteistön ennakkohuoltojen suunnittelu ja toteutus		x	
Rakennuksen huoltokirjan ylläpito		x	
Rakennustekniikan, taloteknisten järjestelmien tai -laitteiden uusinta silloin, kun niiden huolto- tai korjaus ei ole kannattavaa		x	
Pitkän tähtäimen suunnitelma (PTS)		x	Esim. sähkö-, paloilmoitin-, sammuutus-, savunpoisto- ja turvavalojärjestelmät
Kiinteistön lakisäätelymääräaikaistarkastukset	x		Vuokralaisen sisäisen toimintamallin mukaan
Sisäilmaepäilyt ja niiden käsittely		x	
Sisäilmatutkimukset ja niiden perusteella tehtävät toimenpiteet		x	
Tuhoaloijajoukko		x	
Pelastussuunnitelman tekeminen ja päivittäminen		x	Vuokralainen toimittaa toiminnasta aiheutuvat tiedot
Kiinteistötarkastelmus		x	Kerran vuodessa, vuokranantaja kutsuu
Paikallisvariointi, vuokralaisen tiloihin kohdistuvat hälytyskäynnit	x		
Variointi, kiinteistön yleinen järjestyksen valvonta		x	
Liputus virallisina liputuspäivinä		x	
Vuokralaisen erikseen tilaamat liputukset		x	Veloitetaan erikseen
PÄIVYSTYTEHTÄVÄT			
LVI-S-hälytyksen vastaanotto 24/7		x	
LVI-S-häiriötilojen poistaminen		x	Toiminnan kannalta kriittisten häiriötilanteiden poistamisissa vasteaika 2h hälytysilmoituksesta, muiden häiriötilanteiden poistaminen voidaan siirtää normaalina työaikana tehtäväksi
Ilkuna- ja oviasien paikkaustyöt 24/7		x	Vasteaika sovitaan
Lukituskorjaukset 24/7		x	Vasteaika sovitaan
Ovien avaaminen ja lukitseminen toimistotiloihin ulkopuolelta		x	Veloitetaan erikseen
Murto- ja palohälytystilanteissa viranomaisien opastaminen		x	
ULKOAALUEET			
Talvikunnossapito: Auras ja liikkaiden torjunta, lumien poisto katoilta		x	
Kevätkunnossapito: Hiekkien poisto ja kestopäälysteiden pesu, sadevesikaivojen hiekkien poisto		x	
Kesäkunnossapito: Nurmikon leikkuu, istutusten hoito, roskien keruu		x	
Syyskunnossapito: Lehtien haravointi, räystäskourujen ja syöksytörmien puhdistus		x	
Sade-, jäte- ja perusvesiviemärit varusteineen (kaivot, pumpput yms.)		x	

Aidat ja portit			x	
Pihan kalusteet (talovarusteet)			x	
Liikennemerkki ja merkinnät, tonttialue			x	
JÄTEHUOLTO				Vuokralainen vastaa vuokrattujen tilojen osalta keräysvälineistä
Yhdyskuntajäte			x	
Vaarallinen jäte		x		
Terveystienhuollon erityisjäte		x		
Kiinteistön vaarallinen jäte			x	Esim. loistepuikot yms.
Tietoturvajäte		x		
Kiinteistön jätetilan ja keräysvälineiden hoito ja kunnossapito			x	
Jätehuollon muutostiloinnukset		x		
SIIVOUS				
Yleisten tilojen siivous			x	
Vuokrattujen tilojen siivous		x		
Teknisten tilojen puhtaanapito			x	
Vuokrattujen tilojen ikkunoiden sisäpuolinen pesu		x		
Vuokrattujen tilojen ikkunoiden ulkopuolinen pesu sisäkautta		x		
Vuokrattujen tilojen ikkunoiden ulkopuolinen pesu ulkokautta			x	Kerran vuodessa
RAKENNUSTEKNIikka JA IRTAIMISTO				
Ylä-, ala- ja välipohjarakenteet			x	
Vesikatot varusteineen (putoamissuojaus, kattokäivyt, kourut, syöksytorvet yms.)			x	
Seinä- ja lattiapinnat			x	
Ovet ja ikkunat varusteineen (sälekahvitimet, tiivisteet, yms.)			x	
Lukituslaitteet ja ovipumput			x	
Lukkojen sarjoitusmuutokset ja lisäavaimet		x		Vuokralaisen toimista johtuvat
Avainhallinta		x		
Lukitus			x	Käytetään kiinteistön lukostoa
Pukukaapit		x		
Peilit / pukuhuoneetilat, pesutilat, wc:t			x	
Vaatenaukko, kiinteät			x	
Kiinteistöopasteet, sisä- ja ulkopuoliset, vuokralaisen toimintaa ohjaavat		x		
Kiinteistöopasteet, sisä- ja ulkopuoliset, muut			x	
Poistumistieopasteet			x	
Irtaimisto			x	
Kiintokalusteiden huolto ja ylläpito			x	Veloitetaan erikseen
SAHKOJARJESTELMAT				
Sähköverkko kaapelointineen ja kiinteästi asennettune laitteineen (keskukset, kytkimet, pistorasiat, valaisimet, sähkölämmitykset, jne.)			x	
Varavoiimakoneikot automaattikkokoneen sekä varavoiनावerko ja varusteet			x	Koekäytöt ja blackout -testi
UPS-laitteet, kiinteistön järjestelmät			x	Kiinteät UPS-laitteet
UPS-laitteet, käyttäjän omia laitteita palvelevat		x		Siirrettävät UPS-laitteet
Ei kiinteästi asennetut valaisimet sekä erikoisvalaisimet, kuten toimenpidevalaisimet		x		
Lamppujen vaihto kaikkiin kiinteisiin valaisimiin, myös ulkovalot			x	
Valomainokset			x	

Turvavalo-keskukset		X	Kuukausikokeilu
Sähkökäyttöiset ovet ohjauksjärjestelmään (myös palo-ovet ja nosto-ovet)		X	
Ovipuhelinjärjestelmä		X	
Sisäänpyyntöjärjestelmä		X	
Avunpyyntöjärjestelmät (esim. iniva-wc)		X	
Itäimistöön liitettävä sähkötyö		X	Veloitetaan erikseen
Hissit ja nostimet (kinteistö)		X	Ei potilasnostimet
Savunpoistojärjestelmät koestuksineen		X	
Ajamaityöjärjestelmät		X	
Keskusajakkeilut (sivukelloineen)		X	
LVJ-JÄRJESTELMÄT			Vuokralainen vastaa hankkimistaan järjestelmistä ja -laitteista
Lämmön tuotantolaitteet (kattilat, siirtimet, jne.)		X	
Lämmityksen jakeluverkot varusteineen (pumput, venttiilit, jne.)		X	
Kiinteät lämmön luovuttimet varusteineen (radiaattorit, ksk-koneet, yms.)		X	
Jäähdytyksen tuotantolaitteet (vedenjäähdytyskoneet, siirtimet, jne.)		X	
Jäähdytyksen jakeluverkot (pumput, venttiilit, jne.)		X	
Kiinteät jäähdytyslaitteet (jäähdytyspalkit, puhallinkonvektorit, jne.)		X	Palkkien ja konvektorien puhdistus
Vesijohtoverkostot varusteineen (pumput, siirtimet, vesikalusteet, jne.)		X	
Viemarit varusteineen (pumput, kaivot, lattikaivot, WC-kalusteet, jne.)		X	Tukosten avaukset
Ilmavaihtokoneet, -kanavat ja pääte-elimet		X	Myös IV-järjestelmän puhdistus
Käyttäjän omat siirrettävät LVJ-laitteet		X	Jäähdytyslaitteet, ilman kostuttimet, ilman kuivaimet yms.
Lääkekaappien lämpötilaseuranta		X	
Automaattiset sammutusjärjestelmät (sprinkler, kaasusammutus)		X	
Paloposit, pikapaloposit ja käsisammuttimet		X	
Käyttäjän sammutuspeitteet ja erikoissammuttimet		X	
VSS-laitteet ja tarvikkeet sekä koeikäytöt ja tiiveyskokeet		X	
SAIRAALAKAASUJÄRJESTELMÄT			
Nestehappisäiliön käytönvalvoja		X	
Nestehappisäiliön päivittäinen toiminnan seuranta sekä tarvittaessa höyrystimen sulattaminen		X	
Lääkkeellisen paineilmän tuotantolaitteet		X	
Kaasuverkoston ja kaasukeskusten ennakkoohjaukset		X	
Kaasuverkoston ja kaasukeskusten vikakorjaukset		X	
Pullokaasun hankinta ja toimitus käyttäjälle		X	
Verkkokaasujen laatumitaukset ja analyysit		X	
KIINTEISTÖN TURVAJÄRJESTELMÄT			Vuokralainen vastaa hankkimistaan turvajärjestelmistä ja -laitteista
Kameravalvontajärjestelmä		X	Esim. tallenteet
Kulunvalvontajärjestelmät		X	
Paloilmoitin- ja palovaroitinjärjestelmät		X	
Rikosilmoitusjärjestelmä		X	
SAIRAALATEKNIikka			
Autoklaavit / kaatoaltaat		X	
Pesukoneet, decot		X	
E-lääkekaapit		X	
Lääkejääkaapit		X	

Laboratoriolaitteet	X		
Leikkaus- ja toimenpidevalaisimet	X		
Lääkintälaitteet	X		
Lääkintälaitteiden ja niiden toimintaan liittyvät mitaukset	X		
Lääkkeellisiin kaasujärjestelmiin liitettävät lääkintä- ja hoitolaitteet	X		
Röntgenlaitteet	X		
Telemetriajärjestelmän (EKG) laitteet	X		
Telemetriajärjestelmä-verkon (EKG) kaapelointi ja rasiointi	X		
Sairaal- ja hoitolaitteiden vikakorjaukset	X		
Sairaalasängyt	X		
MEISTITEKNIikka			
Viestitekniikan kaapelointi, antennit, rasiointi ja laitekaapit	X		
Vuokralaisen tietoliikenteen laitteet	X		
Virve-verkko ja tukiasemat	X		
Virve-verkon kaapelointi	X		
Henkilöturvajärjestelmä	X		
Työajaseuranta	X		
Matkapuhelinverkon tukiasemat ja toistimet	X		
Potilas- ja hoitajakutsujärjestelmän laitteet	X		
Potilas- ja hoitajakutsujärjestelmän kaapelointi ja rasiointi	X		
Potilas- ja hoitajakutsujärjestelmän hallinnointi ja ohjelmointi	X		
Info-järjestelmän laitteet ja hallinnointi	X		
Info-järjestelmän kaapelointi ja rasiointi	X		
Antenniverkko		X	Antenniverkon asennuskalusteet, kaapeli, toistimet ja vahvistimet
Antenniverkkoon liittyvät vastaantottimet ja satelliittilaitteet	X		
Keskusradiojärjestelmän keskus-, verkko- ja kenttälaitteet	X		
Puhelinvaihteet, -kojeet, -tukiasemat, -latauslaitteet ja liityntäkortit	X		
AV-laitteet	X		
AV-verkkojen kaapelointi ja rasiointi	X		
Vaihtokanavat / kiinteä, sähkökäyttöinen	X		
Itseilmoittautumispäätteet ja vuoronumerojärjestelmän laitteet	X		
Vuoronumerojärjestelmän kaapelointi ja rasiointi	X		
Induktiosilmukka (huonokuuloisten apuvälinejärjestelmä)	X		
KODINKONEET JA KEITTIOLAITTEET			
Kodin koneet	X		Jääkaapit, tiskikoneet ja liedet
Pienlaitteet	X		Mfn. mikroaaltouuni, kahvinkeitin, vedenlämmittimet
Kiinteät pakastinhuoneet ja kylmiöt	X		
Suurkeittolaitteet	X		Uunit, padat, tiskikoneet, jne.

