

Lapin hyvinvointialueen ja NNN kunnan välinen vuokrasopimus koskien vuokrakohteen nimi

Sisällys

1	Sopijapuolet	4
2	Määritelmät	4
3	Tausta ja tarkoitus	5
4	Vuokrakohte	5
4.1	Vuokrakohteen tiedot	6
4.2	Vuokrakohteen käyttötarkoitus	6
4.3	Vuokrakohteen kunto	6
5	Vuokra-aika	7
6	Vuokra ja muut vastikkeet	7
6.1	Vuokran muodostuminen ja sen määrä vuokrakauden alussa	7
6.2	Vuokran maksaminen ja vuokravakuus	8
6.3	Vuokran tarkistaminen	8
6.4	Vastuunjakotaulukon muutoksien vaikutus Vuokraan	9
6.5	Lisävuokrat	9
7	Turvallisuus	9
7.1	Fyysinen pääsynhallinta (lukitus ja kulunvalvonta)	9
7.2	Kameravalvonta	10
7.3	Hoitajakutsu- ja henkilöturvajärjestelmät	11
7.4	Kiinteistöjen pelastussuunnitelmat	11
7.5	Vartiointi	11
7.6	Uloskäytävät ja pelastustiet	11
8	Vuokrakohteen ylläpito-, käyttökustannus- ja korjausvastuut	12
8.1	Toimintamalli sisäilmaongelmien varalle ja asumisterveysasetuksen noudattaminen 12	
8.2	Viranomais selvitykset ja -tarkastukset	12
8.3	Kuntoarviot ja -tutkimukset	13
8.4	Katselmukset ja ilmoitusvelvollisuus	13
8.5	Korjaustoimet	13
8.5.1	Vuosi- ja Peruskorjaukset	13
8.5.2	Perusparannukset	14
8.5.3	Muutostyöt	14
8.5.4	Ylläpito- ja Vuosikorjaustoimien suorittaminen	14

8.6	Ylläpitoon, Vuosi- tai Peruskorjauksiin liittyvien velvoitteiden laiminlyönti ja kustannusvastuut	15
9	Virhetilanteet.....	15
9.1	Toimintahäiriöt.....	16
10	Suhteellinen vuokranalennus ja vuokranmaksusta pidättäytyminen	16
11	Vakuutukset ja vahingot.....	17
12	Vahingonkorvausvelvollisuus.....	17
13	Ali- ja edelleenvuokraus, vuokralaisen etuosto-oikeus, sopimuksen siirtäminen ja Vuokrakohteen myynti	18
13.1	Ali- ja edelleenvuokraus	18
13.2	Vuokralaisen etuosto-oikeus	18
13.3	Vuokrasopimuksen siirto ja vuokrakohteen myynti	18
14	Tietosuoja ja tietoturva.....	19
15	Sopimuksen muuttaminen	19
16	Sopimuksen irtisanominen.....	19
17	Sopimuksen purkaminen	19
18	Toimenpiteet vuokrakauden päättyessä	19
19	Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen	20
20	Voimaantulo	20
21	Liitteet ja soveltamisjärjestys	20
22	Allekirjoitukset.....	21

1 Sopijapuolet

1. **X kunta/kaupunki** jäljempänä "Vuokranantaja"
y-tunnus **xx**
Osoite **xx**

Yhteyshenkilö
Titteli, nimi,
puhelinnumero, sähköposti

2. **Lapin hyvinvointialue** jäljempänä "Vuokralainen"
y-tunnus 3221332-6
PL 8041, 96101 Rovaniemi

Yhteyshenkilö
Titteli, nimi
puhelinnumero, sähköposti

Laskutustiedot

Laskulla on oltava tunnisteenä ao. sopimusnumero.

Verkkolaskutus

Lapha sopimusnumero: LAPHA/xxx

Laskutusta varten vuokralaskuun lisätään erillinen sopimusnumero, joka täydennetään sopimukselle ja ilmoitetaan Vuokranantajalle kirjallisesti.

Laskun saaja:	Lapin hyvinvointialue
Operaattoritunnus:	003703575029
Y-tunnus:	3221332-6
OVT-tunnus:	003732213326060 Hallinto- ja tukipalvelut
Viite:	Ensimmäisen kuukauden vuokralaskulle viitteeksi xxxx / NNNN. Seuraavien kuukausien laskutusviite xxxx / Toimitilahallinto.

Yhteyshenkilö: nimi, sähköposti

Jäljempänä Vuokranantaja ja Vuokralainen yhdessä "Sopijapuolet" ja kumpikin erikseen "Sopijapuoli".

Sopijapuolet sitoutuvat pitämään yhteyshenkilönsä yhteystiedot ajan tasalla ja ilmoittamaan toisilleen kirjallisesti ilman aiheetonta viivytystä yhteyshenkilön vaihtumisesta.

2 Määritelmät

Muutostöillä tarkoitetaan PTS:n ulkopuolisesta korjaustarpeesta johtuen tehtäviä muutos- tai korjaustöitä. Muutostyöt voivat olla Vuokranantajalähtöisiä, Vuokralaisesta lähteviä tai viranomaisen edellyttämiä.

Peruskorjauksella tarkoitetaan toimenpidettä, jossa korjataan tai uusitaan rakennuksen osia, taloteknisiä järjestelmiä tai laitteita, kun se on saavuttanut elinkaarensa lopun tai sitä ei ole muutoin tarkoituksenmukaista enää korjata. Elinkaarella tarkoitetaan rakennusosalle, järjestelmälle tai laitteelle tyypillistä käyttöikää, kun vallitsevat olosuhteet otetaan huomioon. Peruskorjauksia ovat esimerkiksi ikkunoiden, lämmönsiirrinten, vesikatteen, iv-koneen, vesijohdon runkolinjan tai koko järjestelmän tai piha-asfaltin uusiminen.

Perusparannuksella tarkoitetaan korjausrakentamista, jossa kohteen suhteellinen laatutaso nostetaan olennaisesti alkuperäistä paremmaksi. Perusparannushankkeessa voidaan esimerkiksi parantaa rakennuksen energiataloutta, varustaa se vaikkapa hissein tai uudella sähköautomaatiolla.

Pitkän tähtäimen suunnitelmalla (PTS) tarkoitetaan perustietolomakkeen osaa, joka sisältää Vuokrakohteen tiedossa olevat korjaustarpeet ja -suunnitelmat tuleville vuosille. taikka Vuokranantajan erikseen toimittamaa Pitkän tähtäimen suunnitelmaa.

Vuosikorjauksella tarkoitetaan säännöllisiä kunnossapito- ja huoltotoimenpiteitä, joita rakennuksessa tehdään sen kunnon ja toimintakyvyn säilyttämiseksi ja ylläpitämiseksi. Vuosikorjausten tarkoituksena on Vuokrakohteen ominaisuuksien säilyttäminen joko uusimalla tai korjaamalla vialliset ja kuluneet osat siten, että Vuokrakohteen suhteellinen laatutaso ei olennaisesti muutu.

3 Tausta ja tarkoitus

Vuokralainen on vuokrannut sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaantulon annettun lain (616/2021, jäljempänä voimaantulolaki) 22 §:n nojalla Vuokranantajalta jäljempänä mainitun vuokrakohteen järjestääkseen sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisestä annettun lain (612/2021) 8 §:n mukaiset asukkaiden sosiaali- ja terveydenhuollon palvelut alueellaan. Sopimuskausi on ollut määräaikainen 31.12.2025 saakka **TAI** Sopijapuolet ovat sopineet, että sopimus päättyy xx.xx.xxxx.

Sopijapuolten tarkoituksena on sopia tällä vuokrasopimuksella (jäljempänä Sopimus) kyseisen kohteen toistaiseksi voimassa olevasta vuokrauksesta ja sen ehdoista. Tarkoituksena on taata alueen asukkaille lakisääteisten sosiaali- ja terveyspalveluiden terveellinen ja turvallinen toteutus Vuokranantajan tiloissa.

4 Vuokrakohde

Vuokranantaja vuokraa Vuokralaiselle kiinteistöllä (kiinteistötunnus xxx-xxx-xxx-xxx) osoitteessa Esimerkkitie 1, 99999 kunta sijaitsevasta rakennuksen TAI rakennuksesta osan A ("Vuokrakohde").

Vuokrakohteen tarkempi kuvaus:

Vuokrakohteeseen kuuluu kiinteistöllä sijaitsevan rakennus, joka käsittää pinta-alaltaan XXXX htm² suuruiset

TAI rakennuksen osa A, joka koostuu seuraavista tiloista

- x htm²
- x

Vuokrakohteeseen sisältyy lisäksi käyttöoikeus

- piha-alueen autopaikkoihin XXX kpl
- mahdolliset varastotilat
- yhteiskäyttötiloihin kuvaa tähän tarkemmin, esim. henkilöstön käytössä olevien taukutilojen/pukuhuoneet
- roskakatoksiin, jäteastioihin sekä muuhun kiinteistöllä sijaitsevaan aineistoon ja tarpeistoon, joka palvelee rakennuksen käyttötarkoitusta.

Vuokrakohde on merkitty asemapiirustukseen ja/tai pohjapiirustuksen, jotka ovat tämän sopimuksen liitteinä XX.

Vuokranantaja sitoutuu toimittamaan edellä mainitut piirustukset myös dwg-muodossa.

4.1 Vuokrakohteen tiedot

Vuokranantajan oikeus vuokrata vuokrakohde Vuokralaiselle perustuu täyteen omistusoikeuteen, jota ei ole rajoita kirjaamaton tai kirjattu käyttö- tai hallintaoikeus tai muu julkinen tai yksityinen oikeus.

Vuokranantaja on toimittanut Vuokralaiselle liitteenä XX olevan perustietolomakkeen, joka sisältää vuokrakohdetta koskevat perustiedot kuten pinta-alan, sekä pitkän tähtäimen suunnitelman (tehdyt ja suunnitellut korjaukset ajankohtineen).

Vuokranantaja vakuuttaa toimittaneensa Vuokralaiselle kaikki Vuokrakohteen kuntoon liittyvät tiedot ja tutkimukset, joilla voi olla merkitystä Vuokralaisen vuokrauspäätökseen.

4.2 Vuokrakohteen käyttötarkoitus

Vuokrakohde vuokrataan Hyvinvointialueen järjestämisvastuulla olevaan tai sitä tukevaan toimintaan (jäljempänä "Käyttötarkoitus"), ja kohteen pääasiallinen käyttötarkoitus on XXXX. Tähän kuvataan kohteen mahdolliset erityispiirteet.

Mikäli käyttötarkoitus muuttuu edellä mainitusta siten, että se edellyttäisi rakennusluvan ja/tai asemakaavan muutosta, sitoutuu Vuokralainen pyytämään Vuokranantajalta etukäteisen kirjallisen luvan.

Vuokralainen vastaa siitä, että Vuokralaisen Vuokrakohteessa harjoittama toiminta on siihen soveltuvien lakien sekä viranomaismääräysten mukaista.

[LISÄÄ MAHDOLLINEN ARA-EHTO]

4.3 Vuokrakohteen kunto

[A. Jos kohteessa ei ole tiedossa olevia puutteita]

Vuokralainen on tarkastanut Vuokrakohteen. Vuokrakohde vuokrataan ja Vuokralainen hyväksyy Vuokrakohteen siinä kunnossa kuin se vuokrasuhteen alussa on.

Vuokranantaja sitoutuu pitämään Vuokrakohteen vuokrasuhteen aikana siinä kunnossa, kuin mitä kulloinkin voimassa olevat lait ja sitä alemman asteiset säädökset sekä viranomaisten ohjeistukset ja määräykset edellyttävät.

TAI [B. jos tiedetään, että vuokrakohteessa on puutteita]

Vuokralainen on tarkastanut Vuokrakohteen. Vuokrakohteessa on havaittu alla **tai liitteessä xxx** mainitut puutteet, joiden korjaamisesta Sopijapuolet sopivat seuraavaa **tai liitteen mukaisesti**:

[ESIM.]

1. Lääkehuone (huoneen numero 123.)

- Havaittu puute: ilmanvaihto puutteellinen.
- Korjaustoimenpide: Ilmanvaihtokanavien putsaus ja koneiden säätäminen.
- Korjausaikataulu: aloitus välittömästi, korjaustoimenpide valmis xx.xx.xxxx mennessä.
- Kustannusvastuu: Vuokralainen ei vastaa kustannuksista. Vuokranantaja korjaa puutteet kustannuksellaan.

2. Aulatilat (Etuovesta tultaessa)

- Havaittu puute:
- Korjaustoimenpide:

-Korjausaikataulu:

-Kustannusvastuu:

Vuokrakohde vuokrataan ja Vuokralainen hyväksyy Vuokrakohteen edellä mainittujen korjaustoimenpiteiden toteuttamisen jälkeen erillisellä kuittauksella siinä kunnossa kuin se vuokrasuhteen alussa on.

Vuokranantaja sitoutuu pitämään Vuokrakohteen vuokrasuhteen aikana siinä kunnossa, kuin mitä kulloinkin voimassa olevat lait ja sitä alemman asteiset säädökset sekä viranomaisten ohjeistukset ja määräykset edellyttävät.

5 Vuokra-aika

Sopimus on voimassa toistaiseksi.		
Vuokra-aika alkaa	Hallintaoikeus alkaa	Maksuvelvollisuus alkaa
___.20__	Vuokra-ajan alkaessa	Vuokra-ajan alkaessa
Vuokralaisen irtisanomisaika 11 kuukautta	Vuokranantajan irtisanomisaika 60 tai 36 kuukautta	

Irtisanomisilmoitus on toimitettava Sopijapuolen nimeämälle yhteyshenkilölle tai hallintosäännön mukaiselle edustajalle, minkä lisäksi se tulee toimittaa Sopijapuolen kirjaamoon, mikäli sellainen on. Mikäli sopimus on siirretty, voidaan irtisanomisilmoitus toimittaa yhtiön yleiseen sähköpostiin, oikeushenkilön lailliselle tai sen yhtiösäännön mukaiselle edustajalle.

6 Vuokra ja muut vastikkeet

6.1 Vuokran muodostuminen ja sen määrä vuokrakauden alussa

Vuokrakauden alkaessa vuokran määrä on seuraava: xxx €/kk (alv 0 %), eli xxx €/h²/kk.

Mikäli kohteesta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi, lisätään vuokran määrään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.

Vuokra on pinta-ala perusteinen (€/h²). Vuokran määrää tarkistetaan, mikäli Vuokrakohteen huoneistoala tarkistusmittauksella (tai vastaavasti muutoin) osoittautuisi pienemmäksi tai suuremmaksi, kuin mitä Sopijapuolet allekirjoitushetkellä olettivat.

[LISÄÄ MAHDOLLINEN ARA-EHTO]

6.2 Vuokran maksaminen ja vuokravakuus

Vuokra maksetaan kunkin kuukauden 5. päivänä Vuokranantajan toimittaman laskun mukaisesti.

Vuokralainen ei ole velvollinen toimittamaan vuokravakuutta.

6.3 Vuokran tarkistaminen

[LISÄÄ MAHDOLLINEN ARA-EHTO]

Vuokran (mukaan lukien sekä pääoma- että ylläpitovuokran) tarkistaminen sidotaan virallisen elinkustannusindeksin (1951:10=100) muutokseen kuitenkin siten, että vuokrankorotus ei voi koskaan olla kerralla yli 2 % ja indeksin laskiessa Vuokran ei kuitenkaan laske.

Perusindeksi

Ensimmäistä tarkistusta tehtäessä perusindeksinä käytetään kohdassa kesäkuun 2025 elinkustannusindeksin pistelukua. Myöhemmissä vuokrantarkistuksissa perusindeksinä toimii viimeisimmässä vuokrantarkistuksessa käytetty tarkistusindeksi.

Tarkistusindeksi

Tarkistusindeksinä käytetään tarkastushetkeä edeltäneen kesäkuun elinkustannusindeksin (1951:10=100) indeksilukua.

Tarkistettu Vuokra

Tarkistettu Vuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan viimeksi tarkistetulla arvonlisäverottomalla Vuokralla, eli laskentakaava on

$$\text{Tarkistettu Vuokra} = \text{tarkistusindeksi} / \text{perusindeksi} \times \text{viimeksi tarkistettu arvonlisäveroton Vuokra}.$$

Mikäli edellä mainitulla kaavalla laskettu uusi Vuokra olisi yli 2 % voimassa olevaa Vuokraa korkeampi, on Vuokran korotus 2 %.

Tarkistus suoritetaan vuosittain viipymättä sen jälkeen, kun kesäkuun indeksiluku on julkaistu. Vuokranantaja ilmoittaa tarkistetun Vuokran Vuokralaiselle elokuun loppuun mennessä. Tarkistettua Vuokraa laskutetaan seuraavan vuoden alusta (1. tammikuuta) lähtien. Mikäli vuokrantarkistusta ei tehdä elokuun loppuun mennessä, voi vuokran tarkistaa seuraavan kerran seuraavan kalenterivuoden vastaavana ajankohtana.

Ensimmäinen vuokrantarkistus suoritetaan, kun vuokrakausi on kestänyt vähintään vuoden. Mikäli vuokrakausi ei ole kestänyt ennen elokuun loppua vähintään vuotta, voidaan ensimmäinen vuokrantarkistus tehdä vasta seuraavana vuonna.

Mikäli elinkustannusindeksin laskeminen lopetetaan, sovelletaan vuokran tarkistukseen elinkustannusindeksiä lähinnä olevaa vastaavaa indeksiä. Mikäli indeksiehdon käyttö kielletään lainmuutoksella, Sopijapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan uudesta vuokrantarkistusperusteesta.

6.4 Vastuunjakotaulukon muutoksien vaikutus Vuokraan

Mikäli sopimuksen liitteenä olevaan vastuunjakotaulukkoon tehdään sellaisia muutoksia, joilla Vuokranantajan vastuuta lisätään tai vähennetään, Vuokraa alennetaan tai korotetaan muutoksia vastaavasti.

Vuokran muutos lasketaan ensisijaisesti edellisten kahden vuoden toteutuneiden kustannusten perusteella tai mikäli niitä ei ole saatavilla, käyttäen muuta luotettavaa selvitystä kustannusten määrästä.

Alennettua tai korotettua Vuokraa maksetaan muutoksen voimaantulohetkestä lukien, tai mikäli muutos tapahtuu keskellä kalenterikuukautta, muutosta seuraavan kuukauden alusta alkaen.

6.5 Lisävuokrat

Sopijapuolet sopivat erillisen määräaikaisen lisävuokran perimisestä siinä tapauksessa, että Vuokrakohteessa tehdään Vuokralaisesta lähtöisin olevia muutostöitä tai jos Sopijapuolet sopivat, että myös Vuokralainen osallistuu Vuokrakohteen Perusparannuksesta aiheutuvien kustannusten kattamiseen ja kyseistä kustannusta ei ole voitu ottaa huomioon tätä vuokrasopimusta tehtäessä. Lisävuokrien perimisestä ja perusteista sovitaan Sopijapuolten kesken kirjallisesti laatimalla sopimukseen liite (muutosasiakirja), jonka molemmat Sopijapuolet allekirjoittavat.

Vuokralainen vastaa lisävuokrien kattamisesta niiden täyteen määrään saakka myös siinä tapauksessa, että vuokrasopimus päättyisi irtisanomisen tai purkamisen johdosta. Tällöin Vuokralainen saa suorittaa määräaikaisen lisävuokran joko alkuperäisessä aikataulussa tai nopeutetulla aikataululla yhdessä tai useammassa erässä.

7 Turvallisuus

7.1 Fyysinen pääsynhallinta (lukitus ja kulunvalvonta)

Vuokrakohteen tulee olla vähintään kiinteistön kuorilukituksen osalta toteutettuna sellaisilla ratkaisulla, joilla voidaan tarpeen tullen selvittää kulkureittiä käyttävät ja käyttäneet henkilöt. Ensisijaisena vaihtoehtona on kulkuraportin aikaleimauksella mahdollistava järjestelmä, joka tunnistaa avaimen/kulkutunnisteen haltijan. Kuorilukituksen turvallisuutta voi täydentää myös muilla turvallisuusratkaisulla, kuten kameravalvonnalla, aikaohjauksilla ja kulunvalvonnalla.

Avainhallinnasta vastaa Vuokranantaja, tai hänen nimeämänsä kiinteistöpalvelu, ellei kiinteistökohtaisesti muuta ole erikseen kirjallisesti sovittu. Vuokranantajan tulee ilmoittaa

Vuokralaisen toimitilahallinnolle tarvittavat yhteyshenkilöt avaintilauksiin, muutospyyntöihin ja palautuksiin, sekä ohjeet näihin. Ohjeet tulee toimittaa viimeistään vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä. Avainhallinta koskee myös sähköisiä kulkutunnisteita. Tilausprosessi voi olla alue- tai kohdekohtainen.

Vuokralaisella on oikeus saada viivytyksestä tietoonsa organisaationsa ulkopuoliset henkilöt, joilla on pääsy Vuokralaisen Vuokrakohteeseen, sekä peruste kulkuoikeudelle. Vuokralaisella on perustellusta syystä oikeus rajata kulkemista Vuokrakohteeseen. Rajaaminen ei saa häiritä tai haitata kiinteistön omaa teknistä turvallisuutta, jossa voi aiheutua rakenteellista tai muuta vastaavaa kiinteistöön kohdistuvaa omaisuusvahinkoa.

Vuokralainen järjestää tarvittaessa pääsynhallinnan ratkaisut niihin Vuokrakohteisiin, joihin kohdistuu erillisiä fyysisen turvallisuuden viranomaisvaatimuksia. Mainittujen viranomaisvaatimusten kohteena olevien tilojen avainhallinnasta vastaa Vuokralaisen turvallisuuspalvelut. Näitä tiloja voivat olla muun muassa lääketilat, viranomaisverkkojen käyttö- ja säilytystilat, sekä muut toiminnan riskiarvion kautta tunnistetut korotetun turvallisuuden tilat. Vuokralaisella on velvollisuus toimittaa Vuokranantajalle tarvittavat kulkutunnisteen tiloihin perustellusta syystä. Tiloihin pääsy voi edellyttää salassapitosopimuksen ja mahdollisesti myös turvallisuusselvityksen tekemistä

Mikäli Vuokrakohteeseen siirretään Vuokralaisen turvallisuuspalveluiden keskitetyn pääsynhallinnan piiriin, tulee siirto neuvotella yhdessä Vuokralaisen toimitilahallinnon ja turvallisuuspalveluiden kanssa. Siirtyminen keskitetyn pääsynhallinnan järjestelyyn vaatii seuraavien ehtojen täyttymistä:

- 1) Vuokralaisen ylläpitämään keskitettyyn järjestelyyn liittäminen vaatii iLOQ S5 lukoston, jonka on oltava liitettynä hyvinvointialueen käyttämään ja hallinnoimaan päälukostoon
- 2) Mikäli kohteeseen tehdään kiinteistön lukoston muutos Vuokralaisen kustannuksella, ovat kaikki lukostoon liittyvät hankinnat Vuokralaisen omaisuutta. Muutoksen yhteydessä olemassa olevat lukot osineen toimitetaan kiinteistön omistajalle ja
- 3) Mikäli kohteeseen tehdään lukoston muutos Vuokranantajan investointina, muutuskustannuksia ei voi lisätä osaksi kiinteistön vuokraa, mutta hallinta voidaan siirtää Vuokralaisen järjestettäväksi.

7.2 Kameravalvonta

Järjestelmän kokonaisvaltaiset muutokset, kuten uuden järjestelmän asennus tai käyttöönotto toteutetaan Vuokralaisen hankintana, mukaan lukien järjestelmän vaatima kaapelointi. Kaapelointityöstä, sekä siihen liittyvistä mahdollisista läpivienneistä tai muista rakenteisiin kohdistuvista tarpeista neuvotellaan aina kiinteistön omistajan kanssa. Vastuuyksikköinä suunnittelussa ja hankinnassa ovat Vuokralaisen tietohallinto-, sekä turvallisuuspalvelut.

Vuokranantajan tulee toimittaa Vuokralaisen turvallisuuspalveluille kohteessa olemassa olevien kameravalvontajärjestelmän käytön ja hallinnan vaatimat tunnuksat, Toimituksesta ei

saa aiheutua kustannuksia vuokralaiselle. Mikäli kiinteistön kameravalvonnan järjestelmässä on sellaisia laitteita tai näkymiä, joita ei siirretä Vuokralaisen näkymiksi ja Vuokranantaja haluaa käytössään säilyttää, vastaa Vuokranantaja tarvittavien muutoksien kustannuksista (esim. ulkokamerat ja kiinteistötekniikan valvontaan käytössä olevat kamerat).

Kukin kameravalvontajärjestelmän käyttäjä on vastuussa käyttämänsä järjestelmän tietoturvasta, tietosuojasta, sekä tietosuojaselosteiden ajantasaisuudesta.

Mikäli Vuokranantajalla on mahdollisuus hallita, tai käyttää vuokrattuihin tiloihin kohdistuvaa kameravalvontajärjestelmää, tulee näistä toimittaa ajantasainen lista tunnuksien haltijoista. Käyttäjäprofileista ja muista tiloihin kohdistuvista valvontaosista tulee sopia kirjallisesti erikseen hyvinvointialueen tietohallinnon- ja turvallisuuspalveluiden kanssa.

7.3 Hoitajakutsu- ja henkilöturvajärjestelmät

Järjestelmän kokonaisvaltaiset muutokset, kuten uuden järjestelmän asennus tai käyttöönotto toteutetaan Vuokralaisen hankintana, mukaan lukien järjestelmän vaatima kaapelointi. Kaapelointityöstä, sekä siihen liittyvistä mahdollisista läpivienneistä tai muista rakenteisiin kohdistuvista tarpeista neuvotellaan aina kiinteistön omistajan kanssa. Vastuuyksikköinä suunnittelussa ja hankinnassa ovat Vuokralaisen tietohallinto-, sekä turvallisuuspalvelut.

Kiinteistöissä nykyisesti käytössä olevat ja Vuokralaiselle irtaimistona 1.1.2023 siirtyneet hoitajakutsu- ja henkilöturvajärjestelmien ylläpitokustannukset kuuluvat Vuokralaisen vastuulle. Mikäli Vuokranantajalla on edelleen käytössään näihin järjestelmiin liittyviä pääkäyttäjätunnuksia tai muita hallinnoinnin mahdollistavia komponentteja, tulee nämä luovuttaa Vuokralaisen käyttöön.

Mikäli järjestelmät ovat sisällytettynä osaksi tilojen vuokraa ja järjestelmän ylläpitovastuu on Vuokranantajalla, tulee Vuokranantajan toimittaa vuokralaiselle ohjeet ja yhteystiedot ongelmatilanteita varten (huoltoliike, vikailmoitusten järjestelmä).

7.4 Kiinteistöjen pelastussuunnitelmat

Vuokranantaja vastaa kiinteistön pelastussuunnitelman laatimisesta. Pelastussuunnitelma on lakisääteinen julkinen asiakirja, jonka tarkoitus on palvella kaikkia kiinteistön käyttäjiä. Vuokralaisella on velvollisuus antaa Vuokranantajalle pelastussuunnitelmaan tarvittavat tiedot kohteen vastuuhenkilöistä, toiminnasta ja sen keskeisistä vaikutuksista.

Vuokralainen vastaa niiden tila- tai yksikkökohtaisten turvallisuus-, valmius- ja pelastussuunnitelmien laatimisesta, jotka palvelevat sen oman toiminnan jatkuvuuden hallintaa.

7.5 Vartiointi

Vuokralainen määrittelee paikallis- tilaus- ja piirivartiointin tarpeen kuhunkin toimipisteeseen. Palvelu on toiminnan tarpeesta johtuva ja sen kustannuksista vastaa Vuokralainen.

Vuokranantaja vastaa sellaisista vartiointin kustannuksista, jotka kohdistuvat kiinteistön taloteknisiin järjestelmiin, kiinteistökuoren vaatimuksiin tai ulkoaluevalvontaan, sekä edellä mainittujen hälytyksiin.

7.6 Uloskäytävät ja pelastustiet

Sopijapuolet sitoutuvat pitämään esteettöminä rakennuksen uloskäytävät sekä pelastustiet, joilla tarkoitetaan hälytysajoneuvoille varattua ajotietä tai -yhteyttä lähelle rakennusta. Sopijapuolet sitoutuvat siihen, etteivät tarpeettomasti säilytä helposti syttyvää materiaalia tai muuta tavaraa, joka lisää tulipalon vaaraa tai vaikeuttaa tulipalon sammuttamista, Rakennuksessa tai sen välittömässä läheisyydessä. Sopijapuolet sitoutuvat siihen, etteivät säilytä tavaraa uloskäytävillä tai varastojen kulkureiteillä.

8 Vuokrakohteen ylläpito-, käyttökustannus- ja korjausvastuut

Vuokranantaja vastaa Vuokrakohteen normaalista ylläpidosta. Vuokranantaja vastaa itse kiinteistövakuutukseen, mahdolliseen kiinteistöveroon ja mahdolliseen maanvuokraan liittyvistä kustannuksista. Lisäksi Vuokranantaja vastaa Peruskorjausten ja Vuosikorjausten toteuttamisesta ja kustannuksista.

Sopijapuolet sopivat ylläpito-, käyttökustannus- ja vuosikorjausvastuista tarkemmin sopimuksen liitteenä olevassa vastuunjakotaulukossa. Vuokranantajan tulee hoitaa vastuunjakotaulukon mukaiset vastuulleen kuuluvat ylläpitotoimet ammattimaisesti ja hyvää kiinteistöhoitotapaa noudattaen koko sopimuskauden ajan. Sopijapuolet sitoutuvat myötävaikuttamaan kohtuudella käytössään olevin keinoin siihen, että myös toinen Sopijapuoli saa vastuullaan olevat toimenpiteet asianmukaisesti järjestettyä ja toteutettua.

Ylläpito- ja korjaustoimiin tulee ryhtyä vastuunjakotaulukon mukaisissa reagointiajoissa. Toiminnan kannalta välttämättömiin Vuosikorjauksiin, muihin vastuunjakotaulukon edellyttämiin ylläpito- ja korjaustoimiin sekä lisävahinkojen estämisen edellyttämiin toimenpiteisiin tulee ryhtyä ilman aiheetonta viivytystä.

Vuokralaisella on oikeus irrottaa vastuunjakotaulukossa Vuokranantajan vastattavaksi sovittu tehtävä omalle vastuulleen, mikäli katsoo tarpeelliseksi tai lainsäädäntö sitä edellyttää. Muilta osin vastuunjakotaulukoon tehtävät muutokset edellyttävät molempien Sopijapuolten kirjallisen hyväksynnän ollakseen päteviä. Sopijapuolet sitoutuvat ylläpitämään ja muokkaamaan vastuunjakotaulukkoa tarvittaessa.

8.1 Toimintamalli sisäilmaongelmien varalle ja asumisterveysasetuksen noudattaminen

Mikäli Vuokrakohteessa ilmeni sisäilmaongelmia (tai epäilyksiä niistä), Sopijapuolet sitoutuvat noudattamaan asiaan liittyen Terveet tilat -toimintamallia (Valtioneuvoston johdossa laadittu toimenpideohjelma), elleivät Sopijapuolet toisin sovi.

Ellei vastuunjakotaulukossa ole joltain osin nimenomaisesti toisin sovittu, 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) tai mahdollisesti korvaavassa säädöksessä asetettuja, Vuokrakohteeseen soveltuvia toimenpiderajoja.

8.2 Viranomaisselvitykset ja -tarkastukset

Rakennukseen kuntoon liittyvissä asioissa viranomaisten kehoituksiin vastaaminen, vaadittujen tutkimusten sekä edellytettyjen toimenpiteiden teettäminen tapahtuu Vuokranantajan toimesta ja kustannuksella sisältäen selvitykset, tutkimukset (esimerkiksi sisäilmastotutkimukset), edellytetyt toimenpiteet, myös muutostyöt. Vuokranantaja toimittaa edellä mainitut selvitykset Vuokralaiselle, ellei toisin sovita. Mikäli Vuokranantaja ei toimita viranomaisen edellyttämiä Rakennukseen kuntoon liittyviä selvityksiä viranomaisen antamaan määräpäivään mennessä ja siitä aiheutuu Vuokralaisen maksettavaksi uhkasakko, saa Vuokralainen vähentää sakon määrän kokonaisuudessaan maksettavista Vuokrista ja teettää Vuokranantajan vastuulle kuuluvat selvitykset Vuokranantajan kustannuksella.

Vuokralainen on oikeutettu osallistumaan Rakennukseen liittyviin viranomaistarkastuksiin, mahdollisiin rakennustöihin liittyviin tarkastuksiin ja myös muihin vastaaviin tarkastuksiin. Sopijapuolet tiedottavat toisiaan tällaisista tarkastuksista hyvissä ajoin etukäteen tultuaan niistä tietoisiksi (ellei ole ilmeistä, että toinen Sopijapuoli on myös tietoinen tarkastuksesta ja sen ajankohdasta).

Selvyyden vuoksi todetaan, että toimintaan liittyvistä viranomaisen vaatimista selvityksistä vastaa Vuokralainen.

8.3 Kuntoarviot ja -tutkimukset

Kaikista Vuokrakauden aikana tehdyistä kuntoarvioista tai -tutkimuksista saadut raportit (tai muut vastaavat asiakirjat) on toimitettava viipymättä tiedoksi myös toiselle Sopijapuolelle.

Vuokralaisella on oikeus halutessaan teettää kustannuksellaan ilman vuokranantajan erillistä suostumusta Vuokrakohtetta koskevia kuntoarvioita ja -tutkimuksia, mukaan lukien rakenneavauksia sisältävät tutkimukset. Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan tutkimuksien ja rakenneavausten teettämisestä vuokranantajalle kirjallisesti etukäteen. Vuokralainen vastaa rakenneavauskohtien ennallistamisesta. Tutkimuksien toteuttamisen kustannuksista vastaa lähtökohtaisesti Vuokralainen. Kuitenkin, jos tutkimustulos edellyttää jatkotutkimuksia tai korjaus- tai muutostoimenpiteitä, vastaa alkuperäisestä tutkimuksesta aiheutuneista kustannuksista, jatkotutkimusten kustannuksista ja tutkimuksien edellyttämistä korjaus- tai muutostoimenpiteistä sekä niistä aiheutuvista kustannuksista Vuokranantaja.

8.4 Katselmukset ja ilmoitusvelvollisuus

Sopijapuolet järjestävät tarpeen mukaan toisen Sopijapuolen aloitteesta Vuokrakohteessa katselmuksen, johon molemmat Sopijapuolet ovat velvollisia osallistumaan.

Sopijapuolet ovat velvollisia ilmoittamaan toisilleen ilman aiheetonta viivästystä sellaisista vioista, puutteista, korjaus- ja muista toimenpidetarpeista, jotka ovat tämän Vuokrasopimuksen mukaisesti toisen Sopijapuolen vastuulla (ellei ole ilmeistä, että toinen Sopijapuoli on näistä muutoinkin tietoinen).

8.5 Korjaustoimet

8.5.1 Vuosi- ja Peruskorjaukset

Vuosi- ja Peruskorjauksia tulee suorittaa siten, että Vuokrakohde säilyy käyttökelpoisena ja asianmukaisessa kunnossa. Vuokrakohteen Peruskorjausten järjestämisestä ja kustannuksista vastaa Vuokranantaja.

Sopijapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan mahdollisten Vuokrakaudelle ajoittuvien Peruskorjausten toteuttamisesta siten, että molempien Sopijapuolten kohtuulliset intressit asiaan liittyen otetaan huomioon.

8.5.2 Perusparannukset

Perusparannusten suorittamisesta ja niihin liittyvistä kustannusvastuista sovitaan aina erikseen Sopijapuolten kesken. Selvyyden vuoksi Sopijapuolet toteavat, että Perusparannusta koskeva hanke voi myös sisältää Peruskorjaukseksi katsottavia osuuksia tai toimenpiteitä, joista vastaa tällöin Vuokranantaja.

Sopijapuolet sopivat Perusparannusten kustannusjaosta aina tapauskohtaisesti, ottaen huomioon esimerkiksi Vuokranantajan hyväksi jäävän Vuokrakohteen teknisen arvonnousun, Vuokranantajan vastuulle katsottavan Peruskorjauksen osuuden, energiainvestointeissa energiakuluja koskevan säästön, ja muut vastaavat asiaan liittyvät seikat. Sopijapuolet toteavat erityisesti sitoutuvansa hyvässä yhteisymmärryksessä neuvottelemaan esimerkiksi tarkoituksenmukaisten energiainvestointien toteuttamisesta, mikäli se on Vuokrakohteen luonteen, Vuokrakauden pituuden ja kustannusten ja hyödyn jakamisen kannalta perusteltua.

8.5.3 Muutostyöt

Vuokrakohteeseen tehtävistä muutostöistä on sovittava Sopijapuolten kesken erikseen.

Vuokranantaja vastaa kaikista Vuokrakohteen muutostöiden toteuttamisesta.

Vuokralaisesta lähtöisin olevien muutostöiden osalta pääsääntö on, että Vuokralainen vastaa niistä aiheutuvista kustannuksista ja ne peritään Vuokralaiselta lisävuokrana erikseen sovitussa aikataulussa.

Vuokranantaja vastaa kaikista niistä kustannuksista, joita edellytetään tehtäväksi, että vuokrakohte on siinä kunnossa, kuin mitä kulloinkin voimassa olevat lait ja sitä alemman asteiset säädökset sekä viranomaisten ohjeistukset ja määräykset edellyttävät (viranomaislähtöiset muutostyöt).

8.5.4 Ylläpito- ja Vuosikorjaustoimien suorittaminen

Vuokranantajalla on oikeus suorittaa Vuokrakohteessa tavanomaisia ylläpito- ja Vuosikorjaustöitä, jotka eivät aiheuta vähäistä suurempaa häiriötä tai haittaa Vuokrakohteen käytölle, ilmoitettuaan niistä Vuokralaiselle etukäteen vähintään kahta viikkoa (2 vk) ennen töiden aloittamista.

Mikäli Vuokranantajan ylläpito- tai Vuosikorjaustöistä aiheutuu vähäistä suurempaa häiriötä tai haittaa, on tällaisten töiden toteuttamisajankohdasta sovittava Sopijapuolten välillä vähintään yhtä (1) kuukautta etukäteen. Vähäistä suurempaa häiriötä tai haittaa aiheuttaviksi ylläpito- ja Vuosikorjaustöiksi katsotaan esimerkiksi

- kaikki rakenteisiin kohdistuvat toimenpiteet
- toimenpiteet, jotka vaikuttavat usean tilan käyttöön samanaikaisesti
- yleisiin tiloihin tai kaikkea rakennuksessa harjoitettavaa toimintaa palvelemaan yksittäiseen tilaan, esimerkiksi keittiöön kohdistuvat toimenpiteet
- toimenpiteet, jotka kestävät useita päiviä

Vuokranantajan Vuokrakauden aikana suorittamat ylläpito- ja Vuosikorjaustoimenpiteet ja Peruskorjaukset suoritetaan siten, että Vuokralaisen toiminnalle Vuokrakohteessa aiheutuva häiriö ja haitta pyritään kohtuudella käytössä olevin keinoin minimoimaan esimerkiksi porrastamalla ja ajoittamalla työt Vuokralaisen kanssa erikseen sovitulla tavalla.

Käyttötarkoituksen mukaisen toiminnan estävien tai sitä olennaisesti haittaavien tai häiritsevien töiden ajalta Vuokralainen on oikeutettu jäljempänä kohdassa 10 kuvatun mukaiseen **Suhteelliseen Vuokranalennukseen**.

Vuokranantajalla on aina oikeus suorittaa välittömästi kiireelliset korjaustyöt, joita ei vahinkoa aiheuttamatta voi siirtää. Vuokranantaja sitoutuu minimoimaan Vuokralaiselle ja sen toiminnalle aiheutuvat häiriöt ja haitat.

8.6 Ylläpitoon, Vuosi- tai Peruskorjauksiin liittyvien velvoitteiden laiminlyönti ja kustannusvastuut

Mikäli Vuokralainen katsoo, että Vuokranantaja ei ole suorittanut Vuokrakohteen ylläpitoon, Vuosi- tai Peruskorjauksiin liittyviä velvoitteitaan, on se velvollinen ilmoittamaan tästä kirjallisesti Vuokranantajalle, yksilöiden havaitsemansa puutteet tai virheet ja varaamaan Vuokranantajalle kohtuullisen ajan niiden korjaamiseen. Mikäli Vuokranantaja ei tämän kohtuullisen ajankaan kuluessa ryhdy tarvittaviin toimenpiteisiin laiminlyöntinsä korjaamiseksi, on Vuokralainen oikeutettu huolehtimaan kyseisistä Vuokranantajan vastuulle kuuluvista toimenpiteistä Vuokranantajan kustannuksella. Nämä kustannukset on Vuokralainen

oikeutettu vähentämään Vuokranantajalle maksettavasta vuokrasta ilman erillistä hyväksyntää. Vaihtoehtoisesti Vuokralaisella on oikeus purkaa sopimus.

Mikäli Vuokranantajalle aiheutuu tämän Vuokrasopimuksen perusteella Vuokralaisen vastattavaksi kuuluvia kustannuksia, Vuokranantajalla on oikeus periä tällaiset kustannukset Vuokralaiselta. Sopijapuolet ovat velvollisia ilmoittamaan toisilleen tällaisista kustannuksista viipymättä tultuaan niistä tietoiseksi.

9 Virhetilanteet

Vuokrakohteessa on virhe, jos Vuokrakohteessa on sellainen este, puute, haitta, häiriö, korjaustarve tai muu seikka, joka estää Vuokrakohteen käyttämisen Vuokrasopimuksen mukaiseen Käyttötarkoitukseen tai se aiheuttaa olennaista haittaa tai vahinkoa tällaiselle käyttölle, eikä virhe johdu Vuokralaisen velvoitteiden laiminlyömisestä (jäljempänä Virhe).

Vuokrakohteessa on aina virhe, jos viranomainen asettaa Vuokrakohteen käyttökieltoon kokonaan tai osittain.

9.1 Toimintahäiriöt

Toimintahäiriönä pidetään ennalta arvaamattomia tilapäisiä häiriötä, vuotoja ja tukoksia sekä kiinteistön hoidon, ylläpidon ja kunnossapidon kannalta tarpeellisia katkoja ja rajoituksia vesi-, viemäri-, lämpö-, sähkö- ja tietoliikennelaitteissa tai muita näihin verrattavia ennalta arvaamattomia tilanteita (jäljempänä Toimintahäiriö). Toimintahäiriönä ei pidetä sellaista häiriötä, vuotoa, tukoksia, katkoja, rajoituksia tai vastaavia puutteita, jotka toteutetaan osana ylläpito- tai Vuosikorjaustoimenpiteiden suorittamista.

Vuokranantajan on ilmoitettava toimita- ja jakeluhäiriöistä Vuokralaisen yhteyshenkilöille.

Toimintahäiriöitä ei katsota virheiksi paitsi, jos Vuokranantaja on tahallaan tai huolimattomasti toimien aiheuttanut Toimintahäiriön.

Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan Vuokralaisen omaisuudelle tai toiminnalle tai Vuokralaisen hallussa olevalle kolmannen henkilön omaisuudelle Toimintahäiriöistä aiheutuneita vahinkoja, paitsi milloin Vuokranantaja on tahallaan tai huolimattomasti toimien aiheuttanut Toimintahäiriön.

10 Suhteellinen vuokranalennus ja vuokranmaksusta pidättäytyminen

Vuokralaisella oikeus saada alennusta vuokraan siltä osin ja niiltä päiviltä kuin Virhe tai korjaustoimenpide estää Vuokrakohteen tai sen osan Käyttötarkoituksen mukaisen käytön tai aiheuttaisi käyttölle olennaista häiriötä tai haittaa. Alennuksen määrää arvioitaessa huomioidaan Vuokralaisen kohtuullisuudet mahdollisuudet käyttää muuta osaa Vuokrakohteesta ilman olennaista häiriötä tai haittaa.

Vuokralainen oikeutettu edellä mainittuun suhteelliseen Vuokranalennukseen niin kauan, kunnes virhe on korjattu tai korjaustoimenpide suoritettu. Vuokralaisella oikeus pidättäytyä vuokranmaksusta Vuokranalennusta vastaavasti.

Virheen tai korjaustoimenpiteen katsotaan kohdistuvan myös Vuokrakohteen muihin osiin siltä osin, kun niiden käyttöä ei voida pitää tarkoituksenmukaisena, tai niiden käytölle ei ole tarvetta sen johdosta, että Virhe tai korjaustoimenpide kohdistuu johonkin Toiminnan kannalta välttämättömään tai olennaiseen Vuokrakohteen osaan, esimerkiksi kaikkea rakennuksessa harjoitettavaa toimintaa palvelevaan yksittäiseen tilaan, jota ei voida korvata toisella tai jossa harjoitettavaa toimintaa ei voida muulla tavoin järjestää. Tällöin vuokralaisella on oikeus pidättäytyä vuokranmaksusta kokonaan.

Esimerkiksi, jos Vuokralainen pystyy Virheestä huolimatta kohtuudella ja asianmukaisesti käyttämään 50 % Vuokrakohteesta ilman estettä tai olennaista häiriötä tai haittaa, maksaa Vuokralainen 50 % vuokraa, kunnes Virhe on korjattu.

Vuokralaisella on oikeus pidättäytyä vuokran maksusta kokonaan niiden päivien osalta, kun viranomaistahosta johtuvasta syystä Vuokrakohteen tai sen osan käyttö estyy käyttökiellon vuoksi, eikä käyttökielto ole aiheutunut Vuokralaisen omasta toiminnasta tai laiminlyönnistä taikka Vuokralaisen toimintaan kohdistuvan sääntelyn muuttumisesta tämän Vuokrasopimuksen allekirjoituspäivän jälkeen.

11 Vakuutukset ja vahingot

Vuokranantaja vastaa Vuokrakohteen vakuuttamisesta täysarvovakuutuksella, sekä siellä olevan irtaimen omaisuuden vakuuttamisesta siltä osin kuin se on Vuokranantajan vastuulla (esimerkiksi taide-esineet).

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan oman toimintansa vakuuttamisesta sekä Vuokrakohteessa olevan omistamansa tai muutoin hallussaan olevan irtaimen omaisuuden vakuuttamisesta.

Riippumatta siitä, mitä esimerkiksi vastuunjakotaulukossa on sovittu, kummallakin Sopijapuolella on kaikissa tilanteissa oikeus ja velvollisuus ryhtyä kohtuullisiin toimenpiteisiin Vuokrakohdetta koskevan välittömän vahingon estämiseksi tai rajoittamiseksi. Sopijapuolet sitoutuvat ilmoittamaan toisilleen viipymättä sellaisista vuokrakohteessa tietoonsa tulleista vahingoista, joiden korvaaminen voi kuulua toisen Sopijapuolen vastuulle.

Mikäli Vuokranantaja saa vakuutuksesta korvauksen koskien Vuokrakohdetta koskevaa vahinkoa, sitoutuu se käyttämään korvauksen (tai huolehtimaan siitä, että keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö käyttää korvauksen) viipymättä tapahtuneen vahingon korjaamiseen (tai muuhun vastaavaan toimenpiteeseen, kuten esimerkiksi kohteen uudelleenrakentamiseen).

Sopijapuolet sitoutuvat tarvittaessa hyvässä yhteisymmärryksessä neuvottelemaan tarkemmin tehtävien korjausten (tai muiden vastaavien toimenpiteiden) toteuttamistavoista, niiden käytännön järjestelyistä tai vahinkotapahtuman muista vaikutuksista tämän Vuokrasopimuksen kannalta.

12 Vahingonkorvausvelvollisuus

Sopijapuolella on oikeus saada vahingonkorvausta toisen Sopijapuolen Vuokrasopimuksen mukaisten velvoitteiden laiminlyönnistä (Sopimusrikkomus) aiheutuneesta välittömästä vahingosta.

Vuokralaisella on oikeus saada Vuokranantajalta vahingonkorvausta välillisistä ja välittömistä vahingoista, jotka ovat aiheutuneet vuokrasopimuksen siirtämisestä.

Lisäksi vuokralaisella on oikeus saada Vuokranantajalta vahingonkorvausta Vuokralaiselle aiheutuneista välillisistä ja välittömistä vahingoista, jotka aiheutuvat Vuokrakohteen Virheestä tai vastuunjakotaulukon mukaisten vastuiden laiminlyönnistä aiheutuneesta välittömästä ja välillisestä vahingosta. Korvattavia välillisiä vahinkoja ovat muun todellisiin kustannuksiin perustuvat

- henkilöstön palkkakustannukset
- ostopalveluista aiheutuvat kulut (esim. korvaavat palvelut tai muuttokustannukset)
- korvaavien tilojen hankkimisesta aiheutuvat kulut

Vuokralainen saa periä Vuokranantajalle maksettavasta vuokrasta vahingonkorvauksena Aluehallintoviraston tai muun valvovan viranomaisen asettamat, toimitilojen johdosta määrätyt sakot ja muut maksut siltä osin kuin sakko tai maksu johtuu Vuokranantajan velvoitteiden laiminlyönnistä esimerkiksi kiinteistön ylläpitoa tai rakennuksen turvallisuutta koskien.

Sopijapuolet vastaavat välittömien vahinkojen lisäksi välillisistä vahingoista, jos vahinko on aiheutettu tahallisesti tai tuottamuksella, tai se on aiheutunut salassapitovelvoitteen tai tietosuojaliitteiden määräysten tai immateriaalioikeuksien rikkomisesta.

13 Ali- ja edelleenvuokraus, vuokralaisen etuosto-oikeus, sopimuksen siirtäminen ja Vuokrakohteen myynti

13.1 Ali- ja edelleenvuokraus

Vuokralainen saa ilman Vuokranantajan etukäteistä ja erillistä suostumusta ali- ja edelleenvuokrata Vuokrakohteen kokonaan tai osittain. Vuokralaisen tulee ilmoittaa ali- tai edelleenvuokrauksesta Vuokranantajalle kirjallisesti etukäteen.

Ali- tai edelleenvuokrauksesta huolimatta Vuokralainen vastaa edelleen tämän Vuokrasopimuksen mukaisista velvollisuuksistaan Vuokranantajaa kohtaan, ellei Sopijapuolten välillä erikseen toisin sovita.

13.2 Vuokralaisen etuosto-oikeus

Mikäli Vuokranantaja harkitsee Vuokrakohteen myyntiä tai luovuttamista muulle kuin kokonaan omistamalleen tai muutoin määräysvallassaan olevalle oikeushenkilölle (jäljempänä Muu ostaja), sitoutuu se vilpittömässä mielessä neuvottelemaan ensin

yksinomaan Vuokralaisen kanssa Vuokrakohteen kaupasta. Ennen neuvotteluja Vuokranantajan on tullut selvittää kohteen markkinaehtoinen hinta.

13.3 Vuokrasopimuksen siirto ja vuokrakohteen myynti

Sopimuksen siirtotilanteessa Sopijapuolen oikeudet ja velvollisuudet siirtyvät sellaisenaan sen sijaan tulevalle Sopijapuolelle. Sopijapuoli vastaa Vuokrasopimuksen mukaisista velvoitteistaan vuokrasopimuksen siirtoon asti.

Vuokralaisella on oikeus ilman Vuokranantajan etukäteistä ja erillistä suostumusta siirtää Vuokrasopimus. Vuokralaisen tulee ilmoittaa siirrosta Vuokranantajalle kirjallisesti etukäteen.

Vuokranantajalla on oikeus siirtää Vuokrasopimus ja luovuttaa Vuokrakohte ilman Vuokralaisen etukäteistä ja erillistä suostumusta noudattaen kuitenkin, mitä edellä on vuokralaisen etuosto-oikeudesta sovittu. Vuokranantajan tulee ilmoittaa siirrosta Vuokralaiselle kirjallisesti kaksi (2) kuukautta etukäteen.

Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan Vuokralaiselle Vuokrakohteen omistusoikeuden siirtymisestä ja uuden Vuokranantajan yhteystiedoista viipymättä luovutusta koskevan sopimuksen tai muun siirtymiseen liittyvän oikeustoimen täytäntöönpanon (tai muun vastaavan voimaantulon) jälkeen.

Vuokranantaja vastaa siitä, ettei Vuokrakohteen omistusoikeuden luovuttaminen tai Vuokrasopimuksen siirto tai osittainen siirto aiheuta vahinkoa Vuokralaiselle tai muutoinkaan huononna Vuokralaisen asemaa siitä, mitä tässä Vuokrasopimuksessa on sovittu.

14 Tietosuoja ja tietoturva

Tietosuojasta ja tietoturvasta on sovittu erillisillä liitteillä.

15 Sopimuksen muuttaminen

Sopimusta voidaan muuttaa ainoastaan kirjallisesti. Muutosasiakirja on allekirjoitettava Sopijapuolten toimesta. Selvyyden vuoksi todetaan, että myös sähköinen allekirjoitus on pätevä.

16 Sopimuksen irtisanominen

Sopimus on irtisanottava kirjallisesti. Irtisanomisilmoitus on toimitettava Sopijapuolen nimeämälle yhteyshenkilölle tai hallintosäännön mukaiselle edustajalle, minkä lisäksi se tulee toimittaa Sopijapuolen kirjaamoon, mikäli sellainen on. Mikäli sopimus on siirretty, voidaan irtisanomisilmoitus toimittaa yhtiön yleiseen sähköpostiin, oikeushenkilön lailliselle tai sen yhtiösäännön mukaiselle edustajalle.

17 Sopimuksen purkaminen

Sen lisäksi mitä liikehuoneiston vuokrausta koskevassa lainsäädännössä (mukaan lukien lait, asetukset, oikeustapaukset, viranomaisten ohjeet ja kannanotot) Sopijapuolten purkamisoikeudesta säädetään, on Vuokralaisella oikeus purkaa Sopimus silloin, jos Vuokrakohde ei vuokrasuhteen aikana ole siinä kunnossa, kuin mitä kulloinkin voimassa olevat lait ja sitä alemman asteiset säädökset sekä viranomaisten ohjeistukset ja määräykset edellyttävät.

Vuokralaisella on oikeus purkaa sopimus, mikäli Vuokranantaja rikkoo Vuokrakohteen ylläpitoon, Vuosi- tai Peruskorjauksiin liittyviä velvoitteitaan ja velvoitteiden laiminlyönti on toistuvaa tai laiminlyönnillä on olennainen merkitys Vuokralaiselle. Edellytyksenä lisäksi on, että Vuokranantaja ei ryhdy tarvittaviin toimenpiteisiin laiminlyöntinsä korjaamiseksi kohtuullisessa ajassa Vuokralaisen ilmoituksesta, eikä Vuokralainen käytä oikeuttaan huolehtia ylläpitoon tai Vuosikorjauksiin liittyvien velvoitteiden täyttämisestä Vuokranantajan kustannuksella kohdan 8.6. mukaisesti.

Lisäksi Vuokralaisella on oikeus purkaa sopimus, mikäli Vuokranantaja tai sen edeltäjä ei ole noudattanut kohdissa 13.2. ja 13.3. sovittua.

Sopimuksen purkuilmoitukseen sovelletaan, mitä liikehuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa (482/1995) on säädetty.

18 Toimenpiteet vuokrakauden päättyessä

Vuokrakauden päättyessä Vuokralainen luovuttaa Vuokrakohteen tyhjennettynä ja siivottuna Vuokranantajalle viimeistään Vuokrakauden viimeistä päivää seuraavana arkipäivänä.

Lisäksi Vuokralainen luovuttaa vuokrakauden päättyessä Vuokrakohteen avaimet.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokralaisen hankkimat kiinteistöä palvelevat aineistot ja tarpeistot ovat Vuokralaisen omaisuutta. Näin ollen Vuokralaisella on oikeus irrottaa ja ottaa mukaansa omaan lukuunsa hankkimansa ja kiinteästi Vuokrakohteeseen asentamansa irtaimen omaisuuden, kuten kalusteet, laitteet, järjestelmät ja varusteet. Halutessaan Vuokralaisella on oikeus jättää kaikki kiinteät kiinnitykset ja kalusteet vuokrakohteeseen, eikä sillä ole niiden osalta poisvientivelvoitetta. Muuton yhteydessä tehtävästä loppusiivouksesta vastaa kustannuksellaan Vuokralainen.

Vuokralainen ei ole velvollinen miltään osin ennallistamaan Vuokrakohdetta vuokrakauden päättyessä. Tämä koskee kaikkia tehtyjä muutostöitä ja ne jäävät Vuokrakohteeseen sellaisenaan. Vuokralainen ei vastaa myöskään Vuokrakohteen tavanomaisesta kulumisesta, eikä ole velvollinen tekemään siihen liittyviä korjauksia tai muitakaan ennallistamistoimenpiteitä. Tavanomaiseksi kulumiseksi katsomaan esimerkiksi Vuokralaisen toimintaa varten hankitun irtaimen omaisuuden kiinnittämisestä johtuvat reiät, pulttaukset tai muut kiinnitykset sekä muu Vuokralaisen toiminnasta aiheutunut tavanomainen pintamateriaalien ja kiintokalusteiden kuluminen.

19 Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen

Sopimukseen sovelletaan liikehuoneiston vuokrauksesta annettua lakia (482/1995) siltä osin kuin sopimuksessa ei ole toisin sovittu.

Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia pois lukien sen lainvalintasäännöksiä.

Mahdolliset erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti keskinäisin neuvotteluin. Mikäli neuvotteluilla ei päästä sopimukseen, asia saatetaan Lapin käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

20 Voimaantulo

Sopimus tulee voimaan, kun molemmat Sopijapuolet ovat allekirjoittaneet sen.

21 Liitteet ja soveltamisjärjestys

Sopimus koostuu tästä sopimusasiakirjasta ja sen liitteistä. Mikäli sopimusasiakirjoissa on ristiriitaisuuksia, sovelletaan ensisijaisesti sopimusta, ja sen jälkeen liitteitä numerojärjestyksessä pienimmästä suurimpaan.

Liitteet

1. Tietosuojaliite
 - 1.1. Henkilötietojen käsittelytoimien kuvaus
2. Tietoturvaliite
3. Vastuunjakotaulukko
 - 3.1. Vuokranantajan palvelukuvaus huoltotoimenpiteistä (kiinteistön ja ulkoalueiden ennakko- huollot, suunnittelu ja toteutus)
4. Vuokrakohteen perustietolomake
5. Vuokrakohteen pohjapiirros ja asemapiirros
6. Energiatodistus

22 Allekirjoitukset

Tämä sopimus on allekirjoitettu sähköisesti

xxxx puolesta xxx

Lapin hyvinvointialueen puolesta XXXX