# Lapin hyvinvointialueen ja Simon kunnan välinen vuokrasopimus koskien oppilashuollon tiloja Simon koululla

**Sisällys**

1 Sopijapuolet ..... 3
2 Sopimuksen tausta ja tarkoitus ..... 4
2.1 Liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain noudattaminen ..... 4
3 Vuokrakohde ..... 4
3.1 Käyttötarkoitus ..... 4
3.2 Yhteiset tilat ..... 5
4 Oikeus vuokrakohteen käyttämiseen ..... 5
5 Vuokra-aika ..... 5
6 Vuokra ..... 5
7 Vuokrakohteen käyttö ..... 7
7.1 Kulkuoikeudet ja avaimet Vuokratiloihin ja tilojen lukitseminen ..... 7
7.2 Vuokrakohteen siivoaminen, kunnossa- ja ylläpito sekä mahdollisista puutteista ilmoittaminen ..... 7
7.3 Muutostyöt ..... 7
7.4 Toimintahäiriöt ..... 8
7.5 Toimenpiteet Sopimuksen päättyessä ..... 8
8 Reklamaatiot ..... 8
9 Vahingonkorvaus ..... 8
10 Vakuuttaminen ..... 8
11 Sopimuksen purkaminen ..... 9
12 Sopimuksen muuttaminen ..... 9
13 Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen ..... 9
14 Allekirjoitukset ..... 9
15 Liitteet ..... 9

# 1 Sopijapuolet

1. **Simon kunta** jäljempänä "Vuokranantaja”
y-tunnus 0193015-4
Ratatie 6, 95200 Simo
simon.kunta@simo.fi

Yhteyshenkilö
vs. tekninen johtaja Juho Kurunlahti
040 640 1990, juho.kurunlahti@simo.fi

2. **Lapin hyvinvointialue** jäljempänä ”Vuokralainen”
y-tunnus 3221332-6
PL 8041, 96101 Rovaniemi
kirjaamo@lapha.fi

Yhteyshenkilö
Kiinteistö- ja tilapäällikkö Anu Lumimäki
040 670 5173, anu.lumimaki@lapha.fi

**Laskutustiedot**

Laskulla on oltava tunnisteena ao. sopimusnumero.

Verkkolaskutus
Sopimusnumero: LAPHA/9805/10.03.06/2026

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 6690 / Emilia Pekkala. Seuraavien kuukausien laskutusviite 6690 / Toimitilahallinto. |

Yhteyshenkilö: Emilia Pekkala, emilia.pekkala@lapha.fi

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 Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Vuokralainen vuokraa Vuokranantajalta jäljempänä mainitun vuokrakohteen järjestääkseen sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisestä annetun lain (612/2021) 8 §:n mukaiset asukkaiden sosiaali- ja terveydenhuollon palvelut alueellaan. Sopijapuolten tarkoituksena on sopia tällä vuokrasopimuksella (jäljempänä Sopimus) vuokrakohteen toistaiseksi voimassa olevasta vuokrauksesta ja vuokrakohteen varustelusta, vuokra-ajasta, vuokrasta, kulkuoikeuksien hallinnoimisesta, siivouksesta, ylläpidosta ja vakuutuksista sekä muista vuokrakohteen käyttöön sovellettavista ehdoista.

## 2.1 Liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain noudattaminen

Siltä osin kuin sopimuksessa ei ole toisin sovittu, sovelletaan liikehuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa (482/1995) säädettyä.

# 3 Vuokrakohde

Vuokranantaja vuokraa Vuokralaiselle Simon kunnan Simon koulun kiinteistössä osoitteessa Sahatie 4 A, 95200 Simo sijaitsevan osan, joka koostuu seuraavista tiloista:

- pinta-alaltaan 7,6 m² suuruinen huone 253
- pinta-alaltaan 17,6 m² suuruinen terveydenhoitajan huone 252
- pinta-alaltaan 17,2 m² suuruinen kuraattorin ja psykologin huone 251
- pinta-alaltaan 6,1 m² suuruinen aulatila 250

Yhteensä vuokrakohteen pinta-ala on 48,5 m². Vuokrakohde on merkitty tämän sopimuksen liitteenä 3 olevaan pohjapiirrokseen.

Vuokrakohteeseen sisältyy lisäksi käyttöoikeus

- yhteiskäyttötiloihin, kuten henkilöstön käytössä oleviin taukotiloihin ja pukuhuoneisiin
- roskakatoksiin, jäteastioihin sekä muuhun kiinteistöllä sijaitsevaan aineistoon ja tarpeistoon, joka palvelee vuokrakohteen käyttötarkoitusta
- Vuokrakohteen parkkialueeseen, josta Vuokralaisen käyttäjä hankkii tarvittaessa pysäköintiluvan suoraan Vuokranantajalta

## 3.1 Käyttötarkoitus

Vuokrakohde vuokrataan Hyvinvointialueen järjestämisvastuulla olevaan tai sitä tukevaan toimintaan (jäljempänä "Käyttötarkoitus"), ja kohteen pääasiallinen käyttötarkoitus on toimia koulu- ja opiskeluterveydenhuollon terveydenhoitajan vastaanottotiloina.

Vuokrakohteen loppukäyttäjiä ovat Vuokralaisen lukuun toimivat henkilöt sekä mahdolliset asiakkaat.

### 3.2 Yhteiset tilat

Osapuolet ovat sopineet Vuokrakohteen kanssa samassa kiinteistössä sijaitsevien muiden tilojen, kuten Vuokranantajan henkilöstön käytössä olevien taukotilojen/pukuhuoneiden käyttöoikeudesta ja yhteiskäytön periaatteista seuraavaa:

Vuokralaisella on oikeus käyttää kiinteistössä sijaitsevia Vuokranantajan henkilöstön taukotiloja Vuokrakohdetta käyttäessään.

## 4 Oikeus vuokrakohteen käyttämiseen

Vuokralaisella on oikeus Vuokrakohteena olevien tilojen käyttämiseen jokaisena arkipäivänä Vuokrakohderakennuksen normaalien aukioloaikojen puitteissa.

## 5 Vuokra-aika

| **Sopimus on voimassa toistaiseksi** | | |
|---|---|---|
| **Vuokra-aika alkaa**<br>1.8.2025 | **Hallintaoikeus alkaa**<br>Vuokra-ajan alkaessa | **Maksuvelvollisuus alkaa**<br>Vuokra-ajan alkaessa |
| Vuokralaisen irtisanomisaika 11 kuukautta | Vuokranantajan irtisanomisaika 11 kuukautta | |

Irtisanomisilmoitus on toimitettava Sopijapuolen nimeämälle yhteyshenkilölle tai hallintosäännön mukaiselle edustajalle, minkä lisäksi se tulee toimittaa Sopijapuolen kirjaamoon, mikäli sellainen on.

## 6 Vuokra

Vuokrakauden alkaessa vuokran määrä on seuraava: 495,67 euroa kuukaudessa eli 10,22 €/m²/kk.

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

Vuokra on pinta-ala perusteinen (€/m²). Vuokran määrää tarkistetaan, mikäli Vuokrakohteen pinta-ala tarkistusmittauksella (tai vastaavasti muutoin) osoittautuisi pienemmäksi tai suuremmaksi, kuin mitä Sopijapuolet allekirjoitushetkellä olettivat.

Vuokra pitää sisällään kaikki vuokrakohteen ja mahdollisten yhteiskäyttötilojen käytöstä aiheutuvat kustannukset, kuten sähköstä, vedestä, siivouksesta-, vakuutuksista, yllä- ja kunnossapidosta, jätehuollosta (pl. erityisjätehuolto), ulkoalueiden hoidosta sekä hallinnoinnista aiheutuvat kulut. Vuokranantajalla ei ole oikeutta periä yllä mainitun vuokran lisäksi muita kuluja, esim. laskutuslisiä.

Vuokralainen ei ole velvollinen asettamaan vakuutta. Vuokranantaja laskuttaa Vuokran verkkolaskulla kuukausittain. Maksuehto 21 päivää.

**Vuokran tarkistaminen**

Vuokran tarkistaminen sidotaan elinkustannusindeksin muutokseen (1951:10=100). Indeksin laskiessa vuokra laskee.

**Perusindeksi**

Ensimmäistä tarkistusta tehtäessä perusindeksinä käytetään joulukuun 2025 elinkustannusindeksin pistelukua 2338. 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 seuraava:

> *Tarkistettu Vuokra = tarkistusindeksi / perusindeksi x alkuperäinen arvonlisäveroton Vuokra.*

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 Vuokran tarkistamista ei tehdä elokuun loppuun mennessä, voi vuokran tarkistaa seuraavan kerran seuraavan kalenterivuoden vastaavana ajankohtana.

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

Mikäli Vuokrakohteen tarve tai laatutaso muuttuu, vuokraa alennetaan tai korotetaan muutoksia vastaavasti. Osapuolet sopivat muutoksista kirjallisesti.

# 7 Vuokrakohteen käyttö

## 7.1 Kulkuoikeudet ja avaimet Vuokratiloihin ja tilojen lukitseminen

Vuokranantaja on velvollinen luovuttamaan ja/tai antamaan Vuokrakohteen käyttämiseen tarvittavat avaimet, kulkuoikeudet taikka muutoin mahdollistamaan Vuokralaisen pääsyn tiloihin vuokra-ajan alkaessa ja sen aikana.

Vuokranantajan henkilöstö on velvollinen omalta osaltaan huolehtimaan siitä, että Vuokrakohdetta käyttäessään tai rakennuksessa liikkuessaan ei aiheuteta turhia hälytyksiä ja rakennuksen tilat ja ulko-ovet tulevat asianmukaisesti lukituiksi.

Vuokrakohteen tai sen sijaintikiinteistön käyttämiseen tarvittavien avainten ja kulkuoikeuksien katoamisesta tulee ilmoittaa välittömästi Vuokranantajalle. Vuokralainen vastaa avainten ja kulkuoikeuksien katoamisesta aiheutuvista välittömistä kustannuksista, esimerkiksi uuden avaimen hankintakustannuksista.

## 7.2 Vuokrakohteen siivoaminen, kunnossa- ja ylläpito sekä mahdollisista puutteista ilmoittaminen

Vuokranantaja vastaa Vuokrakohteen ylläpito- ja perussiivouksen järjestämisestä sekä jätehuollosta ja Vuokrakohteen kunnossa- ja ylläpidosta sekä kiinteistöhoidosta.

Vuokralainen sitoutuu käyttämään Vuokrakohdetta huolellisesti sen yleistä kuntoa ja siisteyttä vaalien. Vuokralainen vastaa omalta osaltaan Vuokrakohteen käyttämisen yhteydessä syntyvän jätteen ja roskien lajittelemisesta jäteastioihin.

Vuokralaisen tulee säilyttää Vuokrakohteessa olevia tavaroitaan ja muita välineitään siten, että Vuokrakohteen ylläpitosiivous saadaan suoritettua.

Vuokralaisen tulee ilmoittaa Vuokranantajalle ilman aiheetonta viivästystä Vuokrakohteessa, vuokrakohteeseen johtavilla kulkureiteillä tai Vuokrakohteen rakennuksessa havaitsemistaan puutteista tai vioista, mikäli niistä voi aiheutua vaaraa tai vahinkoa Vuokrakohteen tai rakennuksen muille käyttäjille taikka rakennukselle. Muista vioista ja puutteista tulee ilmoittaa kohtuullisessa ajassa Vuokranantajalle.

Sopijapuolilla 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.

## 7.3 Muutostyöt

Vuokralaisella ei ole oikeutta tehdä kohteessa korjaus- eikä muutostöitä. Tiloissa suoritettavat muutokset suorittaa Vuokranantaja. Vuokranantajalähtöisten muutostöiden kustannuksista vastaa Vuokranantaja. Vuokralaislähtöisten muutostöiden kustannuksista vastaa Vuokralainen.

## 7.4 Toimintahäiriöt

Vuokranantajan on ilmoitettava tiedossaan olevasta tai tulevasta toimintahäiriöstä Vuokralaisen yhteyshenkilöille ilman aiheetonta viivytystä tiedon saatuaan. Toimintahäiriöinä pidetään ennalta arvaamattomat 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.

### 7.5 Toimenpiteet Sopimuksen päättyessä

Sopimuksen päätyttyä Vuokralainen on velvollinen palauttamaan Vuokranantajalle Vuokrakohteen käyttämiseen tarvittavat avaimet ja kulkuluvat sekä poistamaan kustannuksellaan Vuokrakohteessa mahdollisesti sijaitsevat Vuokralaisen kalusteet, koneet ja laitteet.

## 8 Reklamaatiot

Sopijapuolet ovat velvollisia kohtuullisessa ajassa ilmoittamaan toisen Sopijapuolen sopimusvelvoitteiden täyttämisessä havaitsemistaan puutteista kirjallisesti toiselle Sopijapuolelle. Reklamaation vastaanottanut Sopijapuoli on velvollinen kirjallisesti kuittaamaan reklamaation vastaanotetuksi sekä ryhdyttävä tarvittaviin toimiin reklamaatiossa yksilöidyn puutteen korjaamiseksi ilman aiheetonta viivästystä.

## 9 Vahingonkorvaus

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

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.

## 10 Vakuuttaminen

Vuokranantaja vastaa Vuokrakohteen sekä siellä olevan irtaimen omaisuuden vakuuttamisesta siltä osin kuin se on Vuokranantajan vastuulla.

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

## 11 Sopimuksen purkaminen

Sopimuksen purkamiseen sovelletaan soveltuvin osin mitä liikehuoneiston vuokraamisesta annetun lain (482/1995) 8 luvussa säädetään.

## 12 Sopimuksen muuttaminen

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

## 13 Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen

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.

## 14 Allekirjoitukset

Tämä sopimus on allekirjoitettu sähköisesti Sopijapuolten toimesta.

Simon kunnan puolesta kunnanjohtaja Vivi Marttila

Lapin hyvinvointialueen puolesta tekninen johtaja Anne Korhonen

## 15 Liitteet

1. Tietosuojaliite
1.1. Henkilötietojen käsittelytoimien kuvaus
2. Tietoturvaliite
3. Pohjakuva