

Toimitilojen esivuokrasopimus

Sopimusnumero: VS62500006

sivu 1/4

Vuokranantaja

Nimi Pyhäjoen kunta, myöhemmin perustettava yhtiö	Y-tunnus 0189127-1
Osoite Kuntatie 1, 86100 Pyhäjoki	Puhelin 040 359 6050, keskus 040 359 6000
Yhteyshenkilö Tekninen johtaja Aimo Korpi	Sähköposti aimo.korpi@pyhajoki.fi , kirjaamo@pyhajoki.fi
Vuokranmaksutili FI05 5381 1720 0034 13	
Välittäjäätunnus 003703575029 (CGI)	OVT-tunnus 003701891271 (Pyhäjoen kunta)
Tilausviite	

Vuokralainen

Nimi Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue / Tekniset palvelut	Y-tunnus 3221326-2
Osoite Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue Tekniset palvelut PL 10 90029 OYS	Puhelin 050 4308029, keskus 08 3156126
Yhteyshenkilö Tilapalvelupäällikkö Arto Haverinen	Sähköposti arto.haverinen@ppshp.fi
Viitemaksutieto Tilapalvelut / Sopimusnumero	

Vuokrauskohte tai kohteet ja vuokra

Luettelo yksittäisistä kohteista ja kohteiden tarkemmista tiedoista liitteenä.

Vuokrauskohteen tai -kohteiden kiinteistötunnukset:

625-405-1-84

Rakennus-tunnus	Kohde tai kohteet ja osoite (Katuosoite, postinumero, kunta)	Käyttö-tarkoitus (rakennus-tyyppi)	Vuokraus-pinta-ala htm ²	Pääomavuokra		Ylläpito vuokra					Vuokra yhteensä	
				Pääoma-vuokra €/htm ² /kk	Pääoma-vuokra €/kk	Ylläpito-vuokra €/htm ² /kk	Hallinto €/htm ² /kk	Kunnossa-pitovuokra €/htm ² /kk*	Yllä-pito-vuokra-yhteensä €/htm ² /kk	Yllä-pito-vuokra-yhteensä €/kk	Vuokra yhteensä €/htm ² /kk	Vuokra yhteensä €/kk
ilmoitetaan myöhemmin	Vanhatie 30, 86100 Pyhäjoki	Vanhusten hoivarakennus	3 437	6,38	21 935,63	5,19	0,35	0,85	6,39	21 957,65	12,77	43 893,28
Yhteensä			3 437	6,38	21 935,63	5,19	0,35	0,85	6,39	21 957,65	12,77	43 893,28

*Kunnossapitovuokra on 0,5 % jälleenhankinta-arvosta vuodessa.

Toimitilojen esivuokrasopimus

Sopimusnumero: VS62500006

sivu 2/4

Erilliskorvaukset

Erilliskorvaus	€/kk
1.	
2.	

Vuokraan sisältyvät kustannukset ja palvelut

Vuokraan ja ylläpitovuokraan sisältyvät asetuksen (616/2021) mukaiset ylläpitokustannukset ovat hallinto-, käyttö-, kunnossapito-, huolto-, ulkoalueiden hoito-, lämmitys-, sähkö-, vesi- ja jätehuoltokustannukset.. Maan- ja tontinvuokrat sisältyvät asetuksen mukaisesti pääomavuokraan. Tonttiin sisältyvät kustannukset sisältyvät vuokraan.

Lisätiedot

Vuokrattavan kohteen pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu, mutta vuokran määrittelyssä on käytetty viitesuunnitelmien mukaisia pinta-aloja.	
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 / muu valittu prosentti , ___ %	Eräpäivä on kunkin kuun 5. päivä tai osapuolten sopima kunkin kuun ___ päivä .

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa	Vuokra-aika päättyy	Hallintaoikeus alkaa
1.1.2026	31.12.2035	1.1.2026
Jatko-optio-aika alkaa	Jatko-optio-aika päättyy	Hallintaoikeus alkaa
1.1.2036	31.12.2041	1.1.2036
Osapuolten erikseen sopima vuokra-aika alkaa	Vuokra-aika päättyy	Hallintaoikeus alkaa

Vuokralaisen tulee ilmoittaa jatko-option käyttöönotosta vuokranantajalle viimeistään 12 kuukautta ennen kymmenen (10) vuoden vuokra-ajan päättymistä.

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

Tarkistustyyppi Indeksitarkistus
Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Vuokra tarkistetaan kalenterivuosittain vuoden alusta elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuotuinen muutos lasketaan elinkustannusindeksin vuokran tarkistamista edeltävän vuoden lokakuun ja sitä edeltävän vuoden lokakuun pistelukujen mukaan. Korotus huomioidaan 1.1.2024 alkaen vuosittain vuokranantajan kirjallisen ilmoituksen perusteella ja indeksikorotus on ilmoitettava ja eriteltävä viimeistään tammikuun vuokralaskulla.

Vuokravakuus (viite yleisten ehtojen kohta 1.3)

Vuokravakuutta ei vaadita.
Vuokralainen on maksanut ___ kuukauden vuokraa vastaavan vakuuden vuokranantajan osoittamalle tilille . Vuokralainen on antanut muun vakuuden tai takauksen ennen tämän sopimuksen allekirjoittamista. Vuokravakuus palautetaan vuokra-ajan päätyttyä vuokralaiselle, kun loppukatselmus on tehty ja vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteet ovat tulleet suoritetuiksi.

Toimitilojen esivuokrasopimus

Sopimusnumero: VS62500006

sivu 3/4

Muut ehdot

Vuokranantajan tulee toimittaa vuokralaisen niin pyytäessä hallussaan olevat tai teettämänsä tilojen kuntoon tai sisäilman laatuun liittyvät selvitys- ja tutkimustiedot.

Vuokranantaja raportoi vuokralaiselle kunnossapitovuokran käyttösuunnitelmasta ja toteutumasta vuosittain tai vuokralaisen niin pyytäessä.

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

Vuokralainen sitoutuu kalustamaan ja varustamaan tilat vastuunjakotaulukon mukaisesti ja ottamaan tilat käyttöönsä viimeistään 1.1.2026. Tämän esisopimuksen korvaava lopullinen vuokrasopimus laaditaan ja allekirjoitetaan viimeistään 30.6.2025.

Vuokrahinnat on laskettu vuokra-asetuksen nykyisillä hinnoilla, kustannusarviolta ja arviolta ARA:n avustuksen määrästä. Lopullinen vuokrahinta muodostuu varsinaisen sopimuksen ajankohdan mukaisesti.

Liitteet

1. Yleiset sopimusehdot
2. Vastuujakotaulukko
3. Asemapiirustus
4. Pohjapiirustus 1. krs
5. Pohjapiirustus 2. krs
6. Tilaluettelo
7. Pääoma- ja ylläpito- sekä kunnossapitovuokralaskema

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

Sopimuksen tarkistaminen sopimusaikana

Jos vuokrakohteiden pinta-aloissa tai muissa seikoissa havaitaan yhdeksän ensimmäisen vuokrakuukauden aikana puutteita, virheellisyyksiä tai sopimuskohteesta saadaan tarkennetut piirustukset tai pinta-alat tarkentuvat muulla tavalla, sopimusta voidaan yhteisesti sopimalla muuttaa pinta-alan ja vuokran osalta ja niitä voidaan korjata takautuvasti vuokrasopimuksen alusta alkaen.

Erimielisyydet

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

Esisopimuksen 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

Sopimus allekirjoitetaan sähköisesti.

Toimitilojen esivuokrasopimus

Sopimusnumero: VS62500006

sivu 4/4

Paikka ja aika	Paikka ja aika
<b data-bbox="60 405 217 432">Vuokranantaja Antti Tornberg Kunnanhallituksen pj	<b data-bbox="762 405 903 432">Vuokralainen Aimo Korpi Tekninen johtaja Olli-Pekka Huotari Tekninen johtaja Arto Haverinen Tilapalvelupäällikkö

VUOKRASOPIMUKSEN YLEISET EHDOT KUNNAN JA HYVINVOINTIALUEEN VÄLISESSÄ VUOKRAUKSESSA

1 Vuokrauskohte

1.1 Vuokrauksen peruste

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

Voimaantulolain 22 §:n mukaan hyvinvointialue ja kunta tekevät sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen käytössä olevien toimitilojen hallinnasta vuokrasopimuksen siten, että se on voimassa vähintään 31 päivään joulukuuta 2025 asti. Hyvinvointialueella on oikeus pidentää vuokrasopimuksen voimassaoloa yhdellä vuodella ilmoittamalla siitä kunnalle viimeistään 12 kuukautta ennen vuokrasopimuksen voimassaoloajan päättymistä. Hyvinvointialue ja kunta voivat sopia toimitilojen hallinnasta sekä toimitilojen hallintaa koskevien vuokrasopimusten voimassaolosta myös toisin kuin pykälässä säädetään.

1.2 Vuokrauskohteen kunto

Vuokrauskohte 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 harjoitettava toiminta on kohteen käyttötarkoituksen mukaista.

Vuokralainen on velvollinen tarkastamaan vuokrauskohteen kunnan tavallista huolellisuutta käyttäen sekä vuokralaisen henkilöstön aiempaa rakennuksen käyttökoke-
musta hyödyntäen ja ilmoittamaan vuokrauskohteessa tai sen kunnossa havaitsemistaan puutteista vuokranantajalle ennen vuokrasopimuksen alkamista.

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

1.3 Vuokrauskohteen luovutus ja siirto

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

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

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

Vuokranantajalla on oikeus myydä tai luovuttaa vuokrauskohte konserniyhtiölleen tai kolmannelle osapuolelle ilman vuokralaisen suostumusta. Vuokranantaja on kuitenkin velvollinen ilmoittamaan vuokralaiselle vuokrauskohteen omistusoikeuden luovutuksesta luovutusso-
pimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan vuokrauskohteen ostajalle tai luovutuksen saajalle vuokrasopimuksesta sekä sen sisältämistä ehdoista ennen omistusoikeuden luovutusta. Vuokranantajan tulee sisällyttää ostajan kanssa solmimaansa luovutusso-
pimukseen määräys tämän vuokrasopimuksen pysyvyydestä omistusoikeuden siirrosta huolimatta.

Vuokrauskohteen omistusoikeuden luovutuksella tai

vuokrasopimuksen siirrolla ei ole vaikutusta tämän vuokrasopimuksen ehtoihin tai niiden soveltamiseen.

2 Vuokrauskohteen ylläpito, korjaaminen ja muutostyöt

2.1 Ylläpitovastuut ja -tavat

Vuokrauskohteen ylläpitovastuun sopimisen periaatteet on määritelty 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, säästöjen 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 veloitettu suorittamaan.

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

2.4 Vuokranantajan velvollisuus ilmoittaa vuokralaiselle muutos- ja korjaustöistä

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

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

Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokra-ajan aikana ilme-
nevistä 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 mukaisesti 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 voimaansäätölain 22 §:ssä määritetty vuokra-aika kolme (3) vuotta tai osapuolten vuokrasopimuksessa sopima muu vuokra-aika.

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

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

3.2 Vuokrasuhteen päättymisen

Vuokrauskohteessa pidetään vuokrasuhteen päättymisen yhteydessä sopimusosapuolten kesken katselmus, joka dokumentoidaan. Vuokrauskohteen tulee olla tavanomainen kulumisen huomioon ottaen vuokrasopimuksen alkamishetken mukaisessa kunnossa. Kuntoa verrataan 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 puutteellisuksien 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 voimaanpanolain 22 §:ssä ja vuokrasopimusasetuksessa. Siltä osin kun vuokrauskohteen vuokranmääritykseen sovelletaan aravarajoituslain (1190/1993) tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeuslolinainojen 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 täyttämistä 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 katkoksista 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 laskutus-tietojensa, 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 indeksiä. 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 vuokra 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 tarkoitettulla 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 oikeutta-vaan 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 vuokrauksesta 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 tähtäviä 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 reklamaatioissa 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 vuokra-kohteelle, 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 pyydettyessä toimitettava vuokralaiselle vuokrauskohteen pohjakuvat, mikäli sellaiset ovat kohteesta olemassa, eivätkä ne sisällä lakiin perustuvia luovutusrajoituksia. Vuokranantajan on pyydettyessä 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 rekisterinpitäjä

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 nimetyin yhteyshenkilön henkilötiedot toiselle osapuolelle. Osapuolet vastaavat myös siitä, että niillä on asianmukainen käsittelyperuste vastaanottamilleen henkilötiedoille.

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

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

7.3 Muiden mahdollisten henkilötietojen käsittely ja luovuttaminen

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

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 toimista ja puhdistus- tai muista jälkikäsitteilytoimenpiteistä 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 viivästyksen tai keskeytymisen syy on ylivoimainen este (force majeure). Ylivoimaisella esteellä tarkoitetaan vuokrasopimuksen solmimisen jälkeen satunutta 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 puolustustila 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 vastavasti sovittua vuokra-ajan alkamisaikaa.

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

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

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. Selvytyden 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- taan 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, täytetäkäyksen, 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 vuokratilaa koskevan kiinteistön täysarvovakuutuksen. Vuokralainen on tietoinen, ettei vuokranantajan ottama vakuutus kata vuokralaisen omistamaa irtaimistoa tai toiminnan keskeytyksestä vuokralaiselle aiheutuvaa vahinkoa.

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaisen vuokraamisissa 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).

VASTUUNJAKOTAULUKKO VUOKRANANTAJAN JA VUOKRALAISEN KESKEN

Tämä vastuunjakotaulukko on tarkoitettu kiinteistön omistajan (kaupunki/kunta/kuntayhtymä) ja Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen välisen vastuunjakon selvittämiseksi koskien kiinteistöjen ylläpitotehtäviä sekä rakennusten laitteiden, kalusteiden ja muun irtaimiston vastuujakoa

Vastuunjakotaulukon lyhenteiden merkitykset

O = Omistaja eli kaupunki/kunta tai kuntayhtymä

Sov = Sovitaan erikseen / tai sovittu vastuunjakotaulukossa myöhemmin tarkemmin

HVA=Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue

Uudisrakennus/perusparannus, ylläpito ja uusiminen

Alla olevassa taulukossa hankintarajakannanotot on esitetty eri sarakkeissa seuraavasti;

"Perustaminen"-sarake käsittelee uudisrakentamisen ja merkittävän peruskorjauksen yhteydessä noudatettavaa hankintojen jakamista omistajan ja Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen kesken.

"Hoito ja kunnossapito"-sarakkeessa kuvataan laitteistojen, järjestelmien sekä koneiden käytön, huollon, kunnossapidon ja kustannusvastuun jakautumista vuokrasuhteen aikana.

"Uusiminen"-sarake on tarkoitettu lähinnä voimassa olevan vuokrasopimuksen aikaiseksi työkaluksi, kun joudutaan tekemään eri syistä lisäpanostuksia huoneiston tai rakennuksen yksittäiseen varustukseen/ominaisuuteen.

Sarakkeiden lyhenteet

O Omistaja (Kaupunki / kunta) Varustus/toimenpide sisältyy pääomavuokra- ja ylläpitovuokraan

Sov = Sovitaan erikseen/ tai sovittu vastuunjakotaulukossa myöhemmin tarkemmin Omistajan hankkiessa syntyy vuokravaikutus tai kertamaksu

HVA=Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue Asiakkaan/Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen vastatessa varustuksesta/toimenpiteestä se ei sisälly pääoma- ja ylläpitovuokraan

1. YLLÄPITOTEHTÄVÄT (YLEISET)

Järjestelmä	Ylläpitopalvelut			Huom.	Huom.	Huom.
	O	Sov.	HVA			
1 Yleistehävät						
- tekninen- ja hallinnollinen isännöinti/hallinto						
- käyttäjävuoropuhelu						
2 Yleishoito ja valvonta						
- huoltokirja						
- yleiset huolto- ja korjaustoimet						
- ennakko- ja määräaikaishuollot						
- ylläpidon päivystys/help desk						
- yleisvartiointi						Yhteiskäyttökäyttökiinteistöt, yleisvartiointi O, Yhteishankinta tarvittaessa
- ovien aukaisu/sulku						Yhteiskäyttötilat, O
- huoneistokohtainen vartiointi					Kiinteistöhoitaja tai vartiointiliike	Yhteiskäyttötilat, O
3 Kiinteistön lämmitys						
- lämmitysjärjestelmä						
4 Sähkö						
- sähkön toimittamisen varmistaminen						
- sähköjärjestelmien ylläpito						
5 Vesi						Vastuu toimittamisesta omistajalla, erikseen voidaan sopia laskutus
- vesi- ja viemärijärjestelmät						
6 Erityislaittehuolto						
- ks. 4. Erikoislaitteet						
7 Siivous						
- tilojen siivous (ylläpitosiivous)						Yhteiskäyttötiloissa tilojen pääkäyttäjä vastaa siivouksen järjestämisestä
- perussiivous(ikkunoiden pesu, vahaukset)						Pienissä kunnissa voitava sopia, leasing-sopimukset erikseen
8 Jätehuolto						
- jäteastioiden tyhjennys ja kuljetus						Polttokelpoinen, seka- ja muovijäte+biojäte
- paperinkeräys						keräyspiste/kuljetus
- jätteiden kokoaminen ja lajittelu						
- biojätteen kuljetus						
- biojätteiden lajittelu ja käsittely						
- ongelmajätteiden lajittelu, käsittely ja kuljetus						Vaarallinen jäte, lääkejäte, erityisjäte
- turvapaperin keräys ja tuhoaminen						
9 Ulkoalueiden hoito						
- ks. Kohta 6. Piha-alueet						
10 Kunnossapito						
ks. Kohdat 2, 3, 4, 5 ja 6						
11 Irtaimisto						
- irtokalusteiden huolto						Kalusteiden omistaja
12 Varustehuolto						
- varusteiden pesu/huolto						

- pesulapalvelut										
- laitteiden/instrumenttien huolto										

2.LVI- JÄRJESTELMÄT (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

	Perustaminen			Hoito/Kunnossapito			Uusiminen			Huom.
	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	
1 Lämmitysjärjestelmät										
- kaukolämmön liittymismaksut										
- lämmitysjärjestelmät										
- erityislaitteistot										Erityisjärjestelmän hankinta HVA, huolto sov.
2 Vesi- ja viemärijärjestelmät										
- liittymismaksut										
- vesi- ja viemärijärjestelmät										
- puhtaan veden järjestelmät										
- kiintokalusteet										
3 Ilmastointijärjestelmät										
- ilmastointijärjestelmät										
- jäähdytysjärjestelmät										
- erikoistoimintaa palvelevat järjestelmät										
- kiinteistöön kuuluva osuus										
- muut osuudet										
4 Kylmätekniset järjestelmät										
- tavanomaiset kylmäsäilytys- ja pakastetilat laitteeseen										
- vaativimmat tilat ja laitteet										
5 Paine- ja kaasuverkostot										
- liittymismaksut										Normaali painelmaverkosto O, lääkkeelliset HVA
- tuottolaitteet										
- säiliöt ja verkostot										
- kaasupullot kuljetustelineeseen										
- kaasupullojen vaihtotyö										
- irtotyökalut tai työpisteet										
- prosessilaitteet										
6 Höyryjärjestelmät										
- höyrykattilat										
- verkostot lauhdejärjestelmineen										
- irtotyökalut ja -laitteet										
- prosessilaitteet										
7 Palontorjuntajärjestelmät										
- liittymismaksut										
- kiinteistön tarv. laajuudessa										
- sprinklerijärjestelmä										
- prosessikohtaiset										
8 Muut LVI-järjestelmät										
- keskuspölynpoistolaitteet										
- perustarvikkeineen										
- Pakokaasujen poistojärjestelmät										
- lisävarusteet										
- tutkimuskasvihuoneen varust.										
- erityiseläinsuojien varusteet										
9 Rakennusautomaatio										
- laitteet ja kaapelointi, yms.										kiinteistön
- laitteet ja kaapelointi, yms.										muut prosessit
- kasvihuoneautomaatiikka										

3.SÄHKÖJÄRJESTELMÄT (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

Järjestelmä	Perustaminen			Hoito/Kunnossapito			Uusiminen			Huom.
	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	
1 Liittymismaksut										
- sähköliittymä										
- kaapeli-TV-liittymä										
- puhelin- ja tietoliikenneliittymä										
- kiinteistövalvontajärj. liittymä										tai kiinteistönhotoyryitys
2 Aluesähköistys / -järjestelmät										
- sähköliittymisjohto										
- alueen sähkönjakelupistorasiat										
- alueen valaistuspistorasiat										
- autonlämmityspistorasiat										
- puhelinlokaapelit										
- kaapeli-TV-järj. liittymäjohto										ei antennia
- tietoverkon liittymäjohto										
3 Kytkeinlaitokset ja keskukset										
- suurjännitelaitteet yli 1000 V										
- jakokeskukset ≤ 1000 V										
- kompensointilaitteet										
4 UPS- laitteet ja suodattimet										
- keskuskohtainen UPS										Kustannukset sovittava erikseen
- erilliset UPS-laitteet										
- häiriösuoj. huoneen suodattim.										
- häiriösuoj. huon. ylijännitesuoj.										
5 Johtotiet										
- kaapelihyllyt ja ripustuskiskot										
- johtokanavat ja sähkölistat										
- kaapelläpiviennit										
6 Johdot ja niiden varusteet										
- maadoitukset ja potent. tas.										
- nousujohtot										
- voimaryhmäjohtot										
- valaistusryhmäjohtot										
7 Valaisimet										
- tilojen yleis- ja turvalaistus										
- lampunvaihto huoneistossa										
- lampunvaihto kiinteistön tilois.										
- pistotulppalla liitetyt valaisimet										Yleisvalaistukseen kuulumattomat
- tunnus/mainoskilvet										Tunnuskilvet omistaja, mainoskilvet HVA

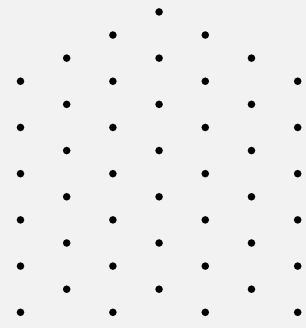
	Perustaminen			Hoito/Kunnossapito			Uusiminen			Huom.
	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	
8 Lämmittimet										
- huonelämmittimet										kiinteät
- kiukaat										
9 Kiinteistöjen varusteet										
- suurkeittolaitteet										kiinteät
- jää- ja pakastinkaapit										
- astianpesukoneet										
- kahvioden liedet										
- kahvinkeitin, mikrot yms.										Taukotilat tai vastaavat
- pesulan liitäntävarusteet										
- pesulan koneet										koneet + vaatekuivain, pienemmät koneet ja laitteet
- muut sähköiset varusteet										HVA
10 Puhelinjärjestelmät										
- puhelin sisäjohtoverkko										
- puhelinvalteet, telepäätelait.										
- muut puhelinjärjestelmät										
11 Antennijärjestelmät										
- antenniverkko										
- yleisradiolähetysten antenni										
- kaapeli-TV- laitteet ja maksut										
- satelliittitelesiojärj. laitteet										
- erilaiset radioviestilaitteistot										
- muut antennit ja laitteet										
12 Äänentoisto- ja merkinantojärjest.										
- ajannäyttöjärjestelmä										
- AV-järjestelmien kaapelointi										
- videoprojektorit										
- muut erilliset järjestelmät										video, dia, projektori, filmi.
13 Kiinteistön ATK-järjestelmät										
- ATK-verkon kaapelit										
- yleiskaapelointi										Kiinteistöön kuuluva järjestelmä
- huoneistokoht. kaapelointi										Kiinteistöön kuuluva järjestelmä
- muut ATK-laitteet										Jalkiasennettu
hoitajakutsujärjestelmät										
kaapelointi										
laitteisto ja järjestelmä										
henkilöstön turvajärjestelmät										
14 Automaatiot										
- rakennusautomaation johdotus										
- muu prosessiautomaatiojohd.										
15 Turva- ja valvontajärjestelmät										
- paloilmoitusjärjestelmät										
- rakennusluvan edellyttämät										
- tilan tai laitteen edellytt.										
- rikosilmoitusjärjestelmät										
- kaapelointi										
- tilasuojauslaitteet										
- kamera/videovalvontajärjestelmät										
- kaapelointi										
- laitteet										
- työajanseur./ kulunvalv.järjest.										
- kaapelointi										
- laitteet										
- savunpoiston- ja sammut.ohjausjärjestelmät										
- muut turva- ja valvontajärjest.										
- kaapelointi										
- laitteet										
- sähkö. lukitus- ja oviautomat.										
- ulko-ovet										lukkoringot yms. Omistaja, avainhallinta HVA.
- huoneisto- ja väliovet										lukkoringot yms. Omistaja, avainhallinta HVA.

4. ERIKOISLAITTEISTOT (VARUSTELU JA YLLÄPITO) SOTE HYVINVOINTI ERIKOISLAITTEISTOT

Järjestelmä	Perustaminen			Hoito/Kunnossapito			Uusiminen			Huom.
	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	
Yleiskuulutusjärjestelmä										
Ovipuhelin										
Merkinantojärjestelmät										
Merkinantojärjestelmät										mm. hoitajakutsu
- kaapelointi										
- laitteet										
Veto- ja laminaarikaapit										
Huuhtelulaitteet (desinfioiva)										
Kaatoaltaat										
Vesi- ja paineilmapistoolit										
Tutkimusvalaisimet										
Näytejääkaapit										
Apuvälineiden pesukoneet										
Hydrauliset tasonostimet										
Kuivauskaapit										
Hammashoitolaitteet										
Kuvantamislaitteet										
Laboratoriolaitteet										
Hoito- ja pienlaitteet										
Dialyysijärjestelmät										
Autoklaavit										
Robotit										
Varavoimajärjestelmä/-koneet ja laitteistot										
- rakennuskokonaisuutta palveleva										
- yhtä laitteistoa palveleva										
STH Imurijärjestelmät										
STH lääkinällinen paineilma										
Putkipostijärjestelmät										

4. ERIKOISLAITTEISTOT (VARUSTELU JA YLLÄPITO) HUOM Paloasema Erikoislaitteistot

Järjestelmä	Perustaminen	Hoito/Kunnossapito	Uusiminen	Huom.
-------------	--------------	--------------------	-----------	-------



2301 Pyhäjoen hoiva

Asemapiirros Palvelutalo, 1:1000

8.9.2023

PALVELUTALO

Bruttoala 3921 br-m² (+IV ullakolla)

Huoneistoala 3626 hum² (sis. IV-kh 150 m²)

Alustava paloluokka P2

Rakennuksen käyttötarkoitus hoitolaitos, 39
hoitopaikkaa (ympäri vuorokautinen palveluasuminen)

Ympäri vuorokautinen palveluasuminen:

39 asuntoa à 30m²

+yhteistilat ja tukitilat

Yhteisöllinen asuminen:

yksiöt: 24 kpl à 30 m² sekä

kaksiot: 1 kpl 42,5 m², 2 kpl à 46 m²

Yht. 27 asuinhuoneistoa +yhteistilat ja tukitilat

Väestönsuoja: pinta-alaperusteinen mitoitus



2301 Pyhäjoen hoiva

Ikäihmisten kodit, pohjapiirros, 1.krs 1:200
1:200



2301 Pyhäjoen hoiva

Ikäihmisten kodit, pohjapiirros, 2.krs 1:200
1:200



0 1 2 3 4 5

Bruttoala
1952,5 m²

60,098

Tilaluettelo - Pyhäjoen palvelutalo

Kerros	Tyyppi	Tila	Pinta-ala	1=HVA, 2=Kunta	HVA	Kunta
1. kerros	Aputila	JAKELUKEITTIÖ	25,5	1	25,50	
1. kerros	Aputila	JÄTE	2,5	2		2,50
1. kerros	Aputila	LJH	18,0	2		18,00
1. kerros	Aputila	PK	1,5			
1. kerros	Aputila	PYYKKI	14,0	1	14,00	
1. kerros	Aputila	SIIV.	12,0	1	12,00	
1. kerros	Aputila	SIIV.VAR	12,5	1	12,50	
1. kerros	Aputila	SOS. KPH	3,5	1	3,50	
1. kerros	Aputila	SOS. PESU	3,0	1	3,00	
1. kerros	Aputila	SOS. PESU	3,0	1	3,00	
1. kerros	Aputila	SOS. PUKU	4,0	1	4,00	
1. kerros	Aputila	SOS. PUKU	20,0	1	20,00	
1. kerros	Aputila	SOS. TAUKOTILA	37,5	1	37,50	
1. kerros	Aputila	SOS. VAR	3,0	1	3,00	
1. kerros	Aputila	SOS. WC	2,0	1	2,00	
1. kerros	Aputila	SOS. WC	2,0	1	2,00	
1. kerros	Aputila	SOS. WC	2,5	1	2,50	
1. kerros	Aputila	SPK	5,5	2		5,50
1. kerros	Aputila	SPR	5,5	2		5,50
1. kerros	Aputila	VAR	6,5	1	6,50	
1. kerros	Aputila	VSS IV	5,5	2		5,50
1. kerros	Huoneala	AULA	11,5	1	11,50	
1. kerros	Huoneala	FYSIO	21,0	1	21,00	
1. kerros	Huoneala	KANTTIINI	8,0	1	8,00	
1. kerros	Huoneala	KH. LÄÄKE	2,5	1	2,50	
1. kerros	Huoneala	KH. PUH	1,5	1	1,50	
1. kerros	Huoneala	KH. TYÖTILA	16,0	1	16,00	
1. kerros	Huoneala	KH. TYÖTILA	27,0	1	27,00	
1. kerros	Huoneala	KUNTOSALI	50,5	1	50,50	
1. kerros	Huoneala	KÄY	7,0	1	7,00	
1. kerros	Huoneala	KÄY	11,0	1	11,00	
1. kerros	Huoneala	KÄY	27,0	1	27,00	
1. kerros	Huoneala	KÄY	27,0	1	27,00	
1. kerros	Huoneala	KÄY	30,5	1	30,50	
1. kerros	Huoneala	KÄY	30,5	1	30,50	
1. kerros	Huoneala	KÄY	51,5	1	51,50	
1. kerros	Huoneala	KÄY	58,0	1	58,00	
1. kerros	Huoneala	PESU	9,5	1	9,50	
1. kerros	Huoneala	PESU	13,0	1	13,00	
1. kerros	Huoneala	PRSH	31,0	1	31,00	
1. kerros	Huoneala	PRSH	33,5	1	33,50	
1. kerros	Huoneala	PUKU	16,5	1	16,50	

1. kerros	Huoneala	RUOKASALI-LINJASTO	116,5	1	116,50	
1. kerros	Huoneala	SAUNA	13,0	1	13,00	
1. kerros	Huoneala	TK	8,5	1	8,50	
1. kerros	Huoneala	TOIMISTO	12,0	1	12,00	
1. kerros	Huoneala	WC	6,0	1	6,00	
1. kerros	Huoneala	WC	6,5	1	6,50	
1. kerros	Huoneala	YHTEISTILA	30,0	1	30,00	
1. kerros	Huoneala	YHTEISTILA	30,0	1	30,00	
1. kerros	Huoneistoala	1H+KT	30,0	1	30,00	
1. kerros	Huoneistoala	1H+KT	30,0	1	30,00	
1. kerros	Huoneistoala	1H+KT	30,0	1	30,00	
1. kerros	Huoneistoala	1H+KT	30,0	1	30,00	
1. kerros	Huoneistoala	1H+KT	30,0	1	30,00	
1. kerros	Huoneistoala	1H+KT	30,0	1	30,00	
1. kerros	Huoneistoala	1H+KT	30,0	1	30,00	
1. kerros	Huoneistoala	1H+KT	30,0	1	30,00	
1. kerros	Huoneistoala	1H+KT	30,0	1	30,00	
1. kerros	Huoneistoala	1H+KT	30,0	1	30,00	
1. kerros	Huoneistoala	1H+KT	30,0	1	30,00	
1. kerros	Huoneistoala	1H+KT	30,0	1	30,00	
1. kerros	Huoneistoala	1H+KT	30,0	1	30,00	
1. kerros	Huoneistoala	1H+KT	30,0	1	30,00	
1. kerros	Huoneistoala	1H+KT	30,0	1	30,00	
1. kerros	Huoneistoala	1H+KT	30,0	1	30,00	
1. kerros	Huoneistoala	1H+KT	30,0	1	30,00	
1. kerros	Huoneistoala	1H+KT	30,0	1	30,00	
1. kerros	Huoneistoala	1H+KT	30,0	1	30,00	
1. kerros	Huoneistoala	1H+KT	30,0	1	30,00	
1. kerros	Huoneistoala	1H+KT	30,5	1	30,50	
1. kerros	Huoneistoala	1H+KT	30,5	1	30,50	
1. kerros	Huoneistoala	2H+KT	42,5	1	42,50	
1. kerros	Huoneistoala	2H+KT	46,0	1	46,00	
1. kerros	Huoneistoala	2H+KT	46,0	1	46,00	
	1. kerros yhteensä		1 751,5		1 713,0	37,0
2. kerros	Aputila	HUUHTELU	2,5	1	2,50	
2. kerros	Aputila	JK	1,0	1	1,00	
2. kerros	Aputila	KIRJAUS	6,0	1	6,00	
2. kerros	Aputila	KÄY	6,0	1	6,00	
2. kerros	Aputila	LÄÄKE	6,0	1	6,00	
2. kerros	Aputila	PK	0,5	1	0,50	
2. kerros	Aputila	SIIV.	1,5	1	1,50	
2. kerros	Aputila	TAUKOTILA	15,5	1	15,50	

2. kerros	Huoneistoala	1H+KT-varaus	30,0	1	30,00	
2. kerros	Huoneistoala	1H+KT-varaus	30,0	1	30,00	
2. kerros	Huoneistoala	1H+KT-varaus	30,0	1	30,00	
2. kerros	Huoneistoala	1H+KT-varaus	30,0	1	30,00	
2. kerros	Huoneistoala	1H+KT-varaus	30,0	1	30,00	
2. kerros	Huoneistoala	1H+KT-varaus	30,0	1	30,00	
2. kerros	Huoneistoala	1H+KT-varaus	30,0	1	30,00	
2. kerros	Huoneistoala	1H+KT-varaus	30,0	1	30,00	
2. kerros	Huoneistoala	1H+KT-varaus	30,0	1	30,00	
2. kerros	Huoneistoala	1H+KT-varaus	30,0	1	30,00	
2. kerros	Huoneistoala	1H+KT-varaus	30,0	1	30,00	
2. kerros	Huoneistoala	1H+KT-varaus	30,0	1	30,00	
2. kerros	Huoneistoala	1H+KT-varaus	30,5	1	30,50	
2. kerros	Huoneistoala	1H+KT-varaus	30,5	1	30,50	
2. kerros	Huoneistoala	1H+KT-varaus	30,5	1	30,50	
2. kerros	Huoneistoala	1H+KT-varaus	30,5	1	30,50	
	2. kerros yhteensä		1 724,0		1 724,0	0,0
3. kerros	Aputila	IVKH	131,5	2		131,50
3. kerros	Aputila	KÄY	14,5	2		14,50
3. kerros	Huoneala	PRSH	4,5	2		4,50
	3. kerros yhteensä		150,5		0,0	150,5
	Kaikki yhteensä		3 626,0		3 437,0	187,5

Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue

Pääoma-, ylläpito- ja kunnossapitovuokra sekä erilliskorvaukset

Ikääntyneiden palveluasunnot, Pyhäjoki

LIITE vuokrasopimukseen nro

VS62500006

Vuokranantaja

Pyhäjoen kunta

Laskentatapa	Kohteen nimi	Kohteen osoite	HVA vuokraus-pinta-ala htm2	Pääoma-vuokra-laskennassa käytetty koko rakennuksen tekninen arvo €	Pääoma-vuokra laskennassa käytetty HVA:n vuokraus- alan tekninen arvo €	Vuokra €/htm2/kk						Vuokra €/kk			Erillis-korvaukset €/kk
						Pääoma-vuokra €/htm2/kk	Ylläpito- vuokra				Kokonais- vuokra €/htm2/kk	Pääoma- vuokra €/kk	Ylläpito- vuokra- yhteensä €/kk	Kokonais- vuokra €/kk	
							Ylläpito- vuokra €/htm2/kk	Hallinto €/htm2/kk	Kunnossa- pito- vuokra €/htm2/kk	Ylläpito- vuokra- yhteensä €/htm2/kk					
ENSISIJAINEN LASKENTATAPA															
A) Kirjanpidon mukainen tekninen arvo	Ikääntyneiden palveluasunnot	Vanhatie 30, 86100 Pyhäjoki	3 437,0	7 000 000	6 580 689	6,38	5,19	0,35	0,85	6,39	12,77	21935,63	21957,65	43893,28	0,00
B) Alalla yleisesti hyväksytty teknisen arvon määrittäminen	0	0	0,0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOISSIJAINEN LASKENTATAPA (EDELLYTTÄÄ YHTEISTÄ SOPIMISTA)															
D) Sisäisen vuokran mukainen vuokra	0	0	0,0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Vuokrasopimukseen kuuluvat erilliskorvaukset

Erilliskorvaukset (Sisältö, aika ja hinnoitteluperuste)

1.		0
2.		0
3.		0
4.		0
5.		0
Erilliskorvaukset yhteensä (€/kk kopioidaan yläpuoliseen taulukkoon)		0