Toimitilojen vuokrasopimus

EHDOTUS [6.11.2026]

Oppilashuollon tilat, Iitti

88/10.03.02.02/2026
Tela 11.11.2026

Vuokranantaja

Nimi Iitin kunta	**Y-tunnus** 1068892-9
Osoite Rautatienkatu 22	47400 Kausala
Yhteyshenkilö Harri Hoffren	
Sähköposti harri.hoffren@iitti.fi	**Puhelin** 020 615 9600 (vaihde)
Vuokranmaksutili	
Viitemaksutieto	
Välittäjätunnus	**OVT-tunnus**

Vuokralainen

Nimi Päijät-Hämeen Hyvinvointialue	**Y-tunnus** 3221309-4
Osoite Keskussairaalankatu 20	
Viitemaksutieto Oppilashuolto Iitti	
Välittäjätunnus BAWCFI22	**OVT-tunnus** 003732213094601
Yhteyshenkilö sopimusasioissa Jarmo Koskinen	
Sähköposti jarmo.koskinen@paijatha.fi	**Puhelin** 044 719 5560
Yhteyshenkilö käyttöön liittyvissä asioissa Päivi Korhonen	
Sähköposti paivi.korhonen@paijatha.fi	**Puhelin** 044 719 5532

Vuokrakohde

Sopimuksen nimi Oppilashuollon tilat, Iitin kunta
Kohde / kohteet on lueteltu kohdeluettelossa liite 2
Vuokrattavat tilat Vuokrattavat tilat on merkitty liitteenä 3 oleviin pohjakuviin.
Käyttötarkoitus, Vuokralaisen vastaamien terveyspalveluiden ja/tai sosiaalipalveluiden tuottamiseen tukitoimintoineen.

Sopimuksen voimassaolo ja vuokra-aika

Sopimus on voimassa toistaiseksi		
Vuokra-aika alkaa 1.1.2027	**Hallintaoikeus alkaa** Vuokra-ajan alkaessa	**Maksuvelvollisuus alkaa** Vuokra-ajan alkaessa
Vuokralaisen irtisanomisaika 6 kuukautta	**Vuokranantajan irtisanomisaika** 6 kuukautta	

Vuokran määrä ja maksaminen sekä arvonlisävero

Vuokra (€/kk, alv 0%) Kohdekohtainen perusvuokra on kirjattu Kodeluettelossa (liite 2)	**Eräpäivä** Kunkin kuukauden 5. päivänä
Vuokran määrään lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.	
Vuokran määrä ei perustu pelkästään kohteen pinta-alaan. Mikäli vuokrakohde tarkistusmitataan ja kohteen todellinen pinta-ala osoittautuu tässä sopimuksessa ilmoitettua pienemmäksi tai suuremmaksi, ei vuokran määrää muuteta.	
Kohteen käytöstä, kunnosta, kunnossapidosta ja/tai muutostöistä on sovittu liitteenä olevissa yleisissä sopimusehdoissa ja vastuunjakotaulukossa.	

Vuokrantarkistus

Tarkistustyyppi Indeksitarkistus	**Indeksi, johon vuokra sidotaan** Elinkustannusindeksi (1951:10 = 100)
Perusindeksi on elokuun 2026 pisteluku: _2385_____	
Tarkistettua vuokraa (ja erilliskorvauksia, sikäli kuin sellaisista on sovittu) maksetaan vuosittain tammikuun alusta alkaen, mutta kuitenkin ensimmäisen kerran vasta, kun vuokra-aika on kestänyt vähintään vuoden.	

Vuokravakuus

Vuokravakuutta ei vaadita

Kulutushyödykkeet

Hyödyke	**Sisältyy vuokraan**	**Erilliskorvaus, mikä (summat alv 0 %):**	**Vuokralainen tekee oman käyttösopimuksen ja maksaa suoraan palveluntarjoajalle**
Siivous	ei	☐ _____	☐
Sähkö (vuokralaisen vuokraamat tilat)	kyllä	☐ _____	☐
Vesi	kyllä	☐ _____	☐
Lämpö	kyllä	☐ _____	☐
Jäähdytys (kauko- tai muu jäähdytys/viilennys)	kyllä, mikäli tilat on varustettu jäähdytys/viilennys järjestelmällä	☐ _____	☐
jätehuolto	kyllä, yhdyskuntajätteet	☐ _____	eritysjätteet, Vuokralainen

Muut hyödykkeet ja käyttöoikeudet

Hyödyke	Sisältyy vuokraan	Erilliskorvaus, mikä (summat alv 0 %):	Ei ole / ei vuokralaisen käytössä
Sosiaalitilat	kyllä, käyttöoikeus henkilökunnan yhteisiin sosiaali- ja taukotiloihin	☐ _____	☐

Muut ehdot

Vuokranantaja sitoutuu toimittamaan vuokrakohteen pohjakuvat DWG-tiedostomuodossa mikäli ne kohteesta on laadittu, allekirjoittamisen yhteydessä tai viipymättä tämän vuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

Osapuolet vahvistavat tutustuneensa huolellisesti tähän vuokrasopimukseen ja sen liitteisiin (kuten yleisiin ehtoihin, jotka ovat olennainen osa tätä vuokrasopimusta).

Vuokrakohde on Vuokralaisen käytettävissä myös koulun loma-aikoina.
Vuokrasopimuksen kohteet voidaan irtisanoa kohdekohtaisesti ja sopimukselle voidaan lisätä vuokrakohteita. Kaikista muutoksista allekirjoitetaan erillinen vuokrasopimuksen muutosliite, joka liitetään tähän vuokrasopimukseen.
Mikäli vuokrakohteen oppilasmäärät olennaisesti muuttuvat sopimuksen tekohetkestä, sitoutuvat osapuolet neuvottelemaan vuokrakohteen tilantarpeen muutoksesta vuokrasopimukseen.

Vuokranantaja sitoutuu siihen, että vuokrasuhteen aikana ja sen päätyttyä sivulliselle ei ilmaista vuokrasuhteen perusteella tietoon saatuja Päijät-Hämeen hyvinvointialueen tai sen potilaita ja asiakkaita, sopimuskumppaneita taikka muita yhteistyötahoja koskevia salassa pidettäviä tai luottamuksellisia tietoja.
Vuokranantaja ei saa ilman hyvinvointialueen etukäteistä kirjallista lupaa liittää omia laitteitaan, ohjelmistojaan tai muita teknisiä ratkaisujaan hyvinvointialueen sisäisiin tietoverkkoihin tai tietotekniseen infrastruktuuriin.

Liitteet

1. Vuokrasopimuksen yleiset ehdot
2. Kohdeluettelo: Vuokrasopimuksen kohteet, vuokra-alat ja vuokra
3. Pohjakuvat vuokrattavista tiloista
4. Vastuunjakotaulukko
5.

Jos sopimusteksti ja liiteasiakirjat ovat keskenään ristiriidassa, on sopimusteksti ratkaiseva. Liiteasiakirjat pätevät niiden numerojärjestyksessä siten, että ristiriitatilanteissa sovelletaan sitä liitettä, jonka järjestysnumero on pienempi, ellei asiayhteydestä ilmene, että toisin on selkeästi tarkoitettu (esimerkiksi, mikäli jossain liitteessä sovitaan nimenomaisesti poikkeuksista tai täsmennyksistä yleisiin ehtoihin tai vastuunjakotaulukkoon).

Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan vuokralaisen ja vuokranantajan edustajien allekirjoitettua sopimuksen.

Vuokralainen ja Vuokranantaja ovat kumpikin osaltaan varmistaneet, että sopimuksen allekirjoittavilla edustajilla 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

Tämä sopimus allekirjoitetaan sähköisesti, jolloin siitä ei tehdä erillisiä alkuperäiskappaleita.
sähköisistä allekirjoitusmerkinnöistä ilmenevinä päivinä
Vuokranantaja Harri Hoffren Tekninen johtaja
sähköisistä allekirjoitusmerkinnöistä ilmenevinä päivinä
Vuokralainen Johanna Aitamurto Toimitilajohtaja

LIITE 1 - VUOKRASOPIMUKSEN YLEISET EHDOT

1 Vuokrauskohde

1.1 Vuokrauksen peruste

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

1.2 Vuokrauskohteen kunto

Vuokrauskohde vuokrataan ja vuokralainen hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se on sillä hetkellä, kun vuokralainen on vuokrakohteen tarkastanut (huomioiden kuitenkin myös, mitä vuokrasopimuksessa ja näissä yleisissä ehdoissa on muutoin sovittu esimerkiksi vuokrakohteen ylläpidosta, korjaamisesta ja muutostöistä).

Vuokralainen on velvollinen tarkastamaan vuokrauskohteen kunnon tavallista huolellisuutta käyttäen sekä vuokralaisen henkilöstön mahdollista aiempaa rakennuksen käyttökokemusta hyödyntäen ja ilmoittamaan vuokrauskohteessa tai sen kunnossa havaitsemistaan puutteista vuokranantajalle ilman aiheetonta viivästystä.

1.3 Vuokrauskohteen luovutus ja siirto

Vuokralainen ei saa ilman Vuokranantajan kirjallista suostumusta siirtää vuokrasopimusta. Poikkeuksena edellä mainittuun, vuokralaisella on kuitenkin oikeus siirtää vuokrasopimus ilman vuokranantajan suostumusta hyvinvointialueen konserniyhtiölle tai muulle hyvinvointialueen määräysvallassa olevalle oikeushenkilölle ilmoitettuaan siitä vuokranantajalle kolme (3) kuukautta etukäteen.

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

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

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

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

Vuokrauskohteen omistusoikeuden luovutuksella tai vuokrasopimuksen siirrolla ei ole vaikutusta tämän vuokrasopimuksen ehtoihin tai niiden soveltamiseen.

2 Vuokrauskohteen ylläpito, korjaaminen ja muutostyöt

2.1 Ylläpitovastuut ja -tavat

Vuokrauskohteen ylläpito- ja hoitovastuu on vuokranantajalla, ellei tässä vuokrasopimuksessa (tai sen liitteissä, kuten vastuunjakotaulukossa) ole toisin sovittu.

Vuokrauskohteen ylläpidon perusteena on tavanomainen hyvä kiinteistönhoitotapa ja vuokrauskohteen säilyttäminen asianmukaisesti vuokrasopimuksessa määritellyn vuokrauskohteen käytön vaatimusten ja tämän vuokrasopimuksen mukaisessa sekä liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/1995, muutoksineen) edellyttämässä kunnossa. Vuokrauskohteen tulee täyttää sekä tiloja että vuokrauskohteen käytön mukaista toimintaa koskevien lakien, säännösten, lupien sekä viranomaismääräysten ja -ohjeistusten vaatimukset.

Vuokranantajan järjestämällä kiinteistönhoidolla ja -huollolla vuokrauskohde pidetään käyttö- ja toimintakuntoisena sekä pyritään estämään vikojen ilmaantuminen. Vuokranantajan järjestämällä kunnossapidolla kohteen ominaisuudet pysytetään uusimalla tai korjaamalla vialliset ja kuluneet osat ilman, että kohteen suhteellinen laatutaso olennaisesti muuttuu. Myös kunnossapidon

suunnitteluvastuu on vuokranantajalla. Vuosittaiset kunnossapitotyöt kuitenkin käsitellään ja lähtökohtaisesti sovitaan hyvässä yhteistyössä osapuolten välisissä vuosikokouksissa, joihin vuokranantaja kutsuu vuokralaisen.

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

Vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jolta huoneistoa ei ole voitu käyttää tai jolta huoneisto ei ole ollut vaadittavassa tai sovitussa kunnossa. Vuokralaisella ei kuitenkaan ole tätä oikeutta, jos huoneiston puutteellinen kunto johtuu vuokralaisen laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta taikka korjaus- tai muutostyö on suoritettu vuokralaisen vastattavan vahingon johdosta. Tämän mukaista oikeutta ei ole aikaisemmasta ajankohdasta kuin siitä, jolloin vuokranantaja on saanut tiedon vuokrasuhteen aikana ilmenneestä huoneiston kunnon puutteellisuudesta.

2.2 Vuokralaisen velvollisuus pitää hyvää huolta vuokrauskohteesta

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

2.3 Kulutushyödykkeisiin liittyvät järjestelyt

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

Mikäli tällaisen sopimuksen tekeminen on mahdollista vain vuokranantajan nimiin, tehdään sopimus siten, että vuokralainen sitoutuu vastaamaan tällöin vuokranantajan puolesta kaikista sopimuksen velvoitteista ja saa vastaavasti yksin hyödynnettäväkseen kaikki sopimuksen mukaiset oikeudet.

2.4 Vuokranantajan oikeudet ja velvollisuudet toteuttaa vuokrauskohteessa muutos- ja korjaustöitä

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

2.5 Vuokranantajan velvollisuus ilmoittaa vuokralaiselle muutos- ja korjaustöistä

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

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

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

Vuokranantajalla on oikeus suorittaa välittömästi kunnossapitotoimenpide, hoito- ja huolto- tai korjaus- tai

muutostyö, jota ei voi vahinkoa aiheuttamatta siirtää.

2.6 Vuokralaisen oikeudet ja velvoitteet muutos- ja korjaustöiden toteuttamisessa

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

2.7 Kustannusten jakautuminen osapuolten välillä muutos- ja korjaustöiden osalta

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

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

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

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

3 Vuokra-aika

3.1 Vuokrasuhteen tai vuokrakohteen irtisanominen

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

3.2 Vuokrasuhteen päättyminen

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

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

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

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

4 Vuokra

4.1 Vuokra

Vuokranmaksujakso on yksi (1) kuukausi ja vuokran määrä on määritetty vuokrasopimuksessa.

Jos lainsäädännöllä tai julkishallinnon toimenpitein kohdistetaan uusi vero tai maksu vuokrasuhteeseen, vuokranantajalla on oikeus lisätä tästä aiheutuvat välittömät lisäkustannukset vuokralaiselta perittävän vuokran määrään. Selvyyden vuoksi, tällaista kustannusta koskien vuokranantaja ei ole kuitenkaan oikeutettu indeksitarkastukseen, vaan kustannus peritään vuokralaiselta ns. läpikulkueränä. Tällaiseksi uudeksi veroksi ei kuitenkaan katsota missään tilanteessa vuokranantajalle maksettavaksi tulevaa kiinteistöveroa.

Tilapäiset häiriöt sekä kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoitukset vesi-, viemäri-, lämpö-, sähkö- ja IV-laitteissa tai muut näihin verrattavat tapaukset eivät oikeuta vuokralaista korvaukseen vuokranantajalta tai vuokran alennukseen, paitsi milloin vuokranantaja on aiheuttanut tällaisen tahallisesti tai huolimattomasti toimien.

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

4.2 Vuokran maksaminen

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

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

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

4.3 Vuokran tarkistaminen

Vuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (1951:10=100) täysimääräisesti siten, että perusindeksinä käytetään vuokrasopimuksessa sovittua indeksilukua (sopimukselle mahdollisesti myöhemmin lisättävien kohteiden perusindeksinä käytetään ko. kohteen alkamisajankohtaa edeltävän kuukauden pistelukua) ja tarkistusindeksinä tarkastushetkeä edeltävän heinäkuun indeksilukua. Tarkistettu vuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla (tarkistettu vuokra = perusvuokra * (tarkistushetken viimeisin julkaistu indeksiluku / perusindeksi)). Perusvuokrana käytetään vuokra-ajan alun ensimmäistä täyden kuukauden vuokraa. Tarkistus suoritetaan vuosittain elokuussa viipymättä sen jälkeen, kun heinäkuun indeksiluku on julkaistu ja vuokranantaja ilmoittaa tarkastetun vuokran vuokralaiselle elokuun aikana. Tarkistettua vuokraa laskutetaan 1. tammikuuta lähtien. Mikäli elinkustannusindeksin laskeminen lopetetaan, sovelletaan vuokran määrän tarkistukseen elinkustannusindeksiä lähinnä olevaa vastaavaa indeksiä. Mikäli indeksiehdon käyttö kielletään lainmuutoksella, osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan uudesta vuokrantarkistusperusteesta.

4.4 Arvonlisävero

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

Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokrauskohdetta arvonlisäveron vähennykseen tai palautukseen oikeuttavaan toimintaan.

Mikäli vuokrauskohdetta tai osaa siitä käytetään arvonli-

säveron vähennykseen tai palautukseen oikeuttamattomaan toimintaan sellaisin seurauksin, ettei vuokranantaja ole sen takia arvonlisäverolain perusteella oikeutettu käsittelemään vuokrausta arvonlisäverollisena, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle siitä aiheutuneen vahingon, jonka suuruus määräytyy Verohallinnolle palautettavaksi tulevan veron ja muiden vuokranantajalle aiheutuvien vastaavien lisäkustannusten mukaan. Lisäksi vuokranantajalla on tällöin oikeus lisätä vuokran määrään vuokranantajalle ja kiinteistönomistajalle vuokrauskohteesta aiheutuvien menojen vähennys- tai palautuskelvottoman arvonlisäveron määrä.

Sen estämättä, mitä näiden yleisten ehtojen kohdassa 1.3 on todettu, vuokralainen on velvollinen kaikissa tilanteissa ilmoittamaan etukäteen vuokranantajalle, mikäli vuokralainen on ali- tai edelleenvuokraamassa vuokrauskohteen kokonaan tai osittain sellaiselle ali- tai edelleenvuokralaiselle, joka ryhtyy käyttämään vuokrauskohdetta arvonlisäveron vähennykseen tai palautukseen oikeuttamattomaan tarkoitukseen tai muutoin kokonaan tai osittain arvonlisäverottomasti.

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

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

5 Osapuolten välinen yhteistoiminta

5.1 Yhteistoiminta

Osapuolet sekä tarvittaessa kohteen käyttäjän edustajat pitävät kerran vuodessa yhteistoimintapalaverin.

Osapuolet sitoutuvat toimimaan hyvässä yhteistyössä ja avustamaan toisiaan muun muassa vuokrauskohteen vuokrasopimuksen mukaisen käytön ja vuokrauskohteen vuokrasopimuksen mukaisen kunnon edistämiseen liittyvissä asioissa, mukaan lukien lupa- ja muissa viranomaisprosesseissa ja -tarkastuksissa.

Vuokralaisen tai käyttäjäasiakkaiden havaitsemat olennaiset virheet tai poikkeamat kiinteistönhoidossa, ylläpidossa ja korjausrakentamisessa käsitellään ja pyritään lähtökohtaisesti ratkaisemaan yhteistyössä vuokranantajan ja vuokralaisen välillä neuvotellen.

5.2 Talousrikollisuuden torjunta

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

5.3 Pakotteet

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

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

6 Osapuolten ilmoitusvelvollisuudet ja toisilleen toimittamat tiedot

6.1 Tiedoksiannot ja ilmoitukset

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

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

6.2 Ilmoitusvelvollisuus vahinkojen ja vahingonvaarojen osalta

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

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

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

6.3 Vuokranantajan velvollisuus toimittaa tietoja vuokralaiselle ja vastuu tietojen asianmukaisuudesta

Vuokranantajan on pyydettäessä toimitettava vuokralaisen käyttöön jäljennökset vuokrauskohteessa suoritettavien viranomaistarkastusten raporteista.

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

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 soveltuvaa 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 rekisterinpitäjyys

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

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

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

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

7.3 Muiden mahdollisten henkilötietojen käsittely ja luovuttaminen

Mikäli tässä vuokrasopimuksessa sovittujen tehtävien toteuttamiseksi osapuolten on tarpeen käsitellä ja luovuttaa muita henkilötietoja kuin yhteyshenkilöiden henkilötietoja, osapuolten välisestä tietosuojaan ja tietoturvaan liittyvästä vastuunjaosta sekä henkilötietojen käsittelystä ja niiden luovuttamisesta sovitaan tarvittaessa täsmällisemmin erillisessä henkilötietojen käsittelysopimuksessa. Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan käsittelysopimukseen tarvittavista ehdoista siten, että käsittelysopimuksesta tulee markkinakäytäntöön nähden tavanomainen ja molempien Osapuolten kannalta kohtuullinen.

8 Muut ehdot

8.1 Jätehuolto ja ympäristövastuut

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

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

8.2 Ylivoimainen este ja sen vaikutukset

Vuokra-ajan alkaminen voi viivästyä tai vuokra-aika keskeytyä, mikäli viivästymisen tai keskeytymisen syynä on ylivoimainen este (force majeure). Ylivoimaisella esteellä tarkoitetaan vuokrasopimuksen solmimisen jälkeen sattunutta epätavallista ja vuokrasopimuksen täyttämisen estävää tapahtumaa, jota osapuolten ei ole ollut syytä ottaa huomioon vuokrasopimusta tehtäessä ja joka on osapuolista riippumaton, eikä sen estävää vaikutusta voida poistaa ilman kohtuuttomia lisäkustannuksia tai kohtuutonta ajanhukkaa. Tällainen tapahtuma voi olla puolustustila tai valmiuslaissa tarkoitettu poikkeuksellinen olosuhde, sota, kapina, sisäinen levottomuus, viranomaisen suorittama pakkohaltuunotto tai takavarikko julkiseen tarpeeseen, luonnonmullistus, tulipalo tai muu vaikutuksiltaan yhtä merkittävä ja epätavallinen ja osapuolista riippumaton syy. Ylivoimainen este siirtää vaikutustaan vastaavasti sovittua vuokra-ajan alkamisaikaa (edellyttäen, ettei vuokrakausi ole vielä esteen voimaantullessa alkanut) ja päättymisaikaa.

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

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

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

8.3 Vakuutukset

Vuokralainen vastaa toimintaansa liittyvistä omaisuus- ja vastuuriskeistä sekä vuokrauskohteessa olevan omaisuu-

tensa vakuuttamisesta. Vuokralainen on velvollinen vakuuttamaan vuokrauskohteessa sijaitsevan irtaimistonsa sekä vuokrauskohteessa sijaitsevan muun omaisuutensa. Vuokranantaja vastaa kiinteistövakuutuksen sekä muiden omaan toimintaansa liittyvien vakuutusten ottamisesta. Vuokranantaja ottaa ja pitää vuokrasopimuksen voimassaolon ajan voimassa vuokrakohdetta koskevan kiinteistön täysarvovakuutuksen. Vuokralainen on tietoinen, ettei vuokranantajan ottama vakuutus kata vuokralaisen omistamaa irtaimistoa tai toiminnan keskeytyksestä vuokralaiselle aiheutuvaa vahinkoa.

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaisen vuokraamissa tiloissa tai kiinteistöllä olevalle omaisuudelle tai toiminnalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista eikä myöskään vuokralaisen hallussa olevalle tai vuokrauskohteessa sijaitsevalle kolmannelle henkilölle kuuluvalle omaisuudelle aiheutuneista vahingoista, ellei vahinko ole aiheutunut vuokranantajan tahallisuudesta tai törkeästä laiminlyönnistä.

8.4 Sanasto

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

8.5 Vastuunrajoitus

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

8.6 Koko sopimus

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

8.7 Sopimuksen muuttaminen

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

8.8 Erilliset ehdot

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

8.9 Erimielisyydet ja sovellettava laki

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

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

****

Toimitilojen vuokrasopimus

22.10.2026

Oppilashuollon tilat, **litti**

Liite 2, Kohdeluettelo

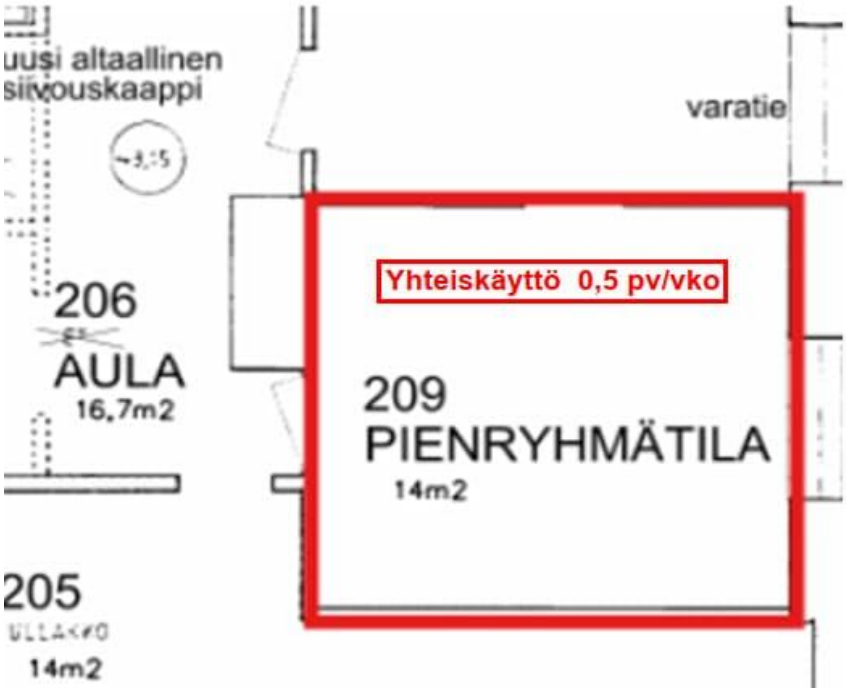
Vuokrakohde							**Huom.**
Kohteen nimi	**osoite**	**Vuokra-ala (hum2)**	**vuokra €/hum2/kk**	**vuokra €/kk(alv0%)**	**perusindeksin pisteluku**	**Modulo-tunniste[1] laskutukseen**	
Haapakimolan koulu	Kolisevantie 8, Kausala	1,4	9,63	13,48	2385 (8/2026)	B410	
Iitin lukio	Anttilantie 2, Kausala	2,3	9,62	22,13	2385 (8/2026)	B411	
Iitin yläkoulu	Koulukatu 20, Kausala	21,6	9,62	207,79	2385 (8/2026)	B404	
Iitin yläkoulu: sote-keskus	Iitintie 29, Kausala	28,5	12,26	349,41	2385 (8/2026)	B401	Iitin yläkoulun TH:n tila sote-keskuksella
Kausalan koulu	Juoksijantie 22, Kausala	37,7	9,62	362,20	2385 (8/2026)	B402	
Vuolenkosken koulu	Vuolenkoskentie 1296, Kausala	3,6	10,26	36,94	2385 (8/2026)	B409	

Vuokrattavat tilat on merkitty liitteenä 3 oleviin pohjakuviin.

[1] Vuokralainen täyttää.

Toimitilojen vuokrasopimus
22.10.2026
Oppilashuollon tilat, **Iitti**
Liite 3, Pohjakuvat

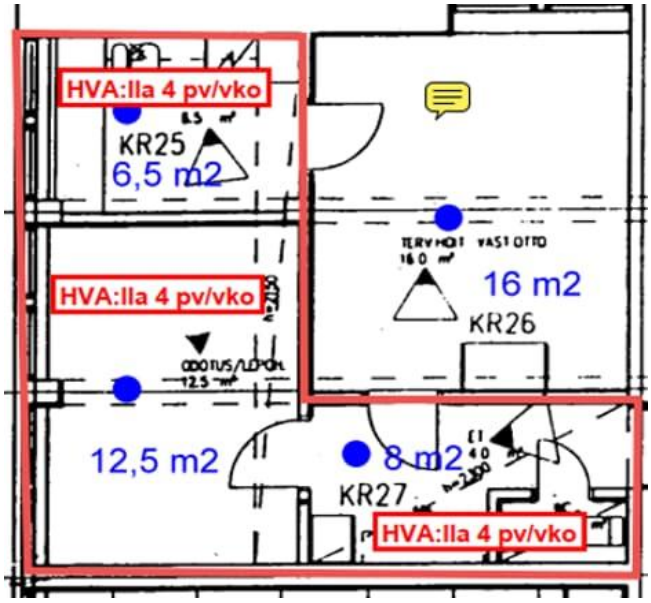
Haapakimolan koulu:

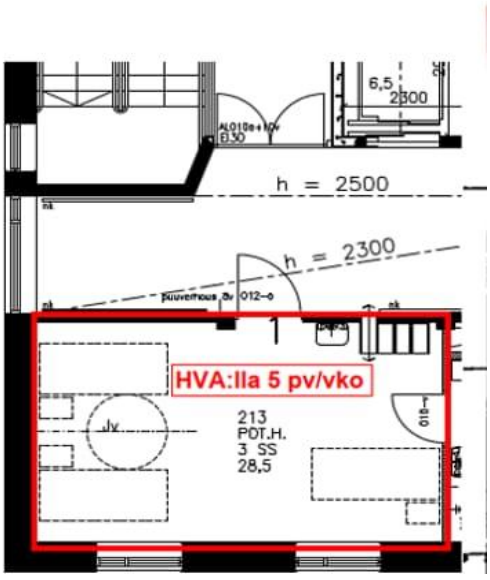


Iitin lukio:



Iitin yläkoulu:





TH:n huone 213 sote-keskuksessa

Kausalan koulu:



Vuolenkosken koulu:



Ylläpidon vastuunjakotaulukko

22.10.2026

Vastuunjakotaulukossa voi olla esitettynä järjestelmiä/tehtäviä, joita vuokrakohteessa ei ole vuokraushetkellä. Tällaisten järjestelmien/tehtävien osalta vuokralainen ei edellytä, että vuokranantaja hankkii kyseisiä järjestelmiä/tehtäviä kustannuksellaan vuokrasopimuksen voimassaoloaikana.
Mikäli järjestelmiä/tehtäviä lisätään vuokralaisen tahdosta vuokrasopimuksen voimassaoloaikana, niin niiden ylläpitovastuu on kuvattu kohdassa **B. Vuokralainen**.

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

A. Vuokranantaja vastaa kiinteistön piha-alueiden, rakenteiden (perustukset, vesikatto, julkisivut, runko, seinät), kiinteästi asennettujen kalusteiden, koneiden, laitteiden sisäpuolisten pintojen (tavanomainen kuluminen), teknisten järjestelmien kunnossapidosta ja uusimiskustannuksista sekä vuokranantajan hallinnassa olevien tilojen kunnossapidosta, uusimiskustannuksista ja siivouksesta. Ikkunoiden ja ovien uusiminen, kunnostaminen tai tiivistäminen sekä teknisten järjestelmien käyttö-, huolto- ja säätötoimenpiteet kuuluvat vuokranantajalle. Vuokranantajan vastuulla oleviin teknisiin järjestelmiin kuuluvat esim. tietoliikenneverkko (liitäntä- ja kytkentärasioihin asti), sähkö-, kaasu- sekä LVI-järjestelmät (myös esim. hanat, pesualtaat ja WC-istuimet), rakennusautomaatio, tele- ja turvajärjestelmät sekä kiinteistön lukitusjärjestelmä.

B. Vuokralainen vastaa vuokralaisen omistuksessa olevan irtaimiston, kaluston, kojeiden ja laitteiden kunnossapidosta, korjauksista, huollosta ja uusimisesta. Vuokralainen vastaa tilaamiensa lisä- ja muutostöiden yhteydessä hankittujen ja asennettujen varusteiden uusimiskustannuksista, jos varusteet on tarkoitettu vuokralaisen toiminnan erityistarpeisiin. Näiden lisäysten ja muutosten aiheuttamista ylläpitokustannuksista sovitaan erikseen. Vuokralainen osallistuu tarvittavilta osin vuokranantajan järjestämiin tarkastuksiin ja katselmuksiin.

Toimenpiteiden määrittely:
Ylläpito: Kunnon tarkkailu, laitteiden säätö, kunnossa pysymisen valvonta, kunnossapitotoimenpiteiden suorittaminen ja valvonta sekä huoltosopimuksiin perustuvien toimenpiteiden toteuttaminen.
Korjaus: Kunnon tarkkailussa havaittujen vikojen korjaus. Laitteistojen, laitteiden tai järjestelmien viottuneiden osien kunnostaminen joko korjaamalla tai vaihtamalla.
Peruskorjaus: Järjestelmän tai laitteiston laajamittainen tai täydellinen uusiminen tai perusparantaminen silloin kun rakennusosa on selvästi teknisen elinkaarensa päässä ja on kestänyt oletetun elinkaarensa.

Kohde	Perustaminen vuokranantajalla	Perustaminen vuokralaisen vastuulla	Uusiminen ja peruskorjaus vuokranantajalla	Uusiminen ja peruskorjaus vuokralaisella	Vuokralainen vastaa ylläpidosta	Vuokranantaja vastaa ylläpidon toteutuksesta ja laskuttaa suoraan vuokralaiselta	Vuokranantaja vastaa ylläpidosta	Huomautukset ja tyypillisiä tehtäviä
Edellä kuvatuista rajauksista vuokranantajan ja vuokralaisen välillä voidaan poiketa ja sopia tarkemmin alla olevan taulukon täsmennyksin.								
KÄYTTÖHYÖDYKKEIDEN LASKUTUS								
Lämpö	x		x				x	
Jäähdytys	x		x				x	
Kiinteistösähkö	x		x				x	
Käyttäjäsähkö	x		x				x	
Kiinteistön vesi, jätevesi ja hulevesi	x		x				x	
Vuokralaisen vedenkulutus	x		x				x	
Kulutusseuranta	x		x				x	
YLEISET TEHTÄVÄT								
Vuoralaisen esityksestä tehtävät muutostyöt vuokrakaudella		x		x	x			Sovittava erikseen
Taloteknisten järjestelmien käyttö ja käytön valvonta (käyntiajat, olosuhteet, valaistus, hälytykset, jne.)							x	Vuokralaisella on ilmoitusvelvollisuus käyntiajoista ja poikkeuksista. Muutokset olosuhteiden hallintaan sovittava yhdessä.
Palvelupyyntöjen vastaanotto							x	Palvelupyyntökanava ja toimintatavat sovittava erikseen.
Vuokralaisen informointi käyttöä haittaavista vioista, häiriöistä yms. ja niiden korjaustoimista							x	
Pitkän tähtäimen suunnitelma (PTS)	x		x				x	PTS-suunnitelman laatiminen. Vuokranantaja laatii PTS:n kuntoarvion tai alle vuoden vanhan kuntoarvion pohjalta ja esittää ne vuokralaiselle ennen vuokrasuhteen alkua.
Kiinteistön lakisääteiset määräaikaistarkastukset							x	Esim. sähkö-, paloilmoitin-, sammutus-, savunpoisto- ja turvavalojärjestelmät
Vuokralaisen laitteistojen lakisääteiset viranomais- ja määräaikaistarkastukset					x			
Sisäilmaepäilyt ja niiden käsittely					x			Vuokralaisen sisäisen toimintamallin mukaan. Toimintamalli hyväksytetty vuokranantajalla. (esim. Terveet tilat toimintamalli)
Sisäilmatutkimukset ja niiden perusteella tehtävät toimenpiteet							x	Vuokralainen huolehtii omaan toimintaansa liittyvät toimenpiteet. (esim. Terveet tilat toimintamalli)
Radonmittaukset							x	Vuokranantaja teettää ja jakaa raportin vuokralaisen käyttöön
Legionellan poisto							x	
Tuholaistorjunta							x	Vuokralaisen omasta toiminnasta aiheutuvat vuokralaisen vastuulla.
Viherkasvi- ja kukkaistutukset sisätiloissa	x		x				x	
Viherkasvi- ja kukkaistutukset vuokralaisen tiloissa		x		x	x			
Kiinteistökatselmus							x	
Kuntoarviot ja -tutkimukset							x	
Pysäköinnin valvonta ja operointi							x	Pysäköinin järjestäminen ja asiakas- sekä henkilökunnan maksut
Postilaatikot	x		x				x	
Liputus virallisina ja vakiintuneina liputuspäivinä							x	
Vuokralaisen erikseen tilaamat liputukset						x		
PÄIVYSTYSTEHTÄVÄT								
Ikkuna- ja ovilasien paikkaustyöt 24/7							x	Vasteaika ja menettelyt erillisen sopimuksen mukainen.
Lukituskorjaukset 24/7							x	Vasteaika ja menettelyt erillisen sopimuksen mukainen
Ovien avaaminen ja lukitseminen toimistotyöajan ulkopuolella						x		Veloitetaan erikseen, vasteaika kiinteistöhuollon päivystyksen sopimuksen mukainen.
Murto- ja palohälytystilanteissa viranomaisten opastaminen							x	Opastamisvelvollisuus myös vuokralaisella.
KIINTEISTÖN TURVALLISUUS								Vuokralainen vastaa hankkimistaan turvajärjestelmistä ja -laitteista
Pelastussuunnitelman tekeminen ja päivittäminen							x	Vuokralainen toimittaa toiminnasta aiheutuvat tiedot
Lukitus							x	Käytetään kiinteistön lukostoa
Avainhallinta							x	
Lukitukset ulko-ovissa ja vuokratilojen rajalla	x		x				x	
Lukitukset vuokratilan huoneissa	x		x				x	
Lukkojen sarjoitusmuutokset ja lisäavaimet						x		
Kulunvalvontajärjestelmän kaapelointi	x		x				x	
Kulunvalvontajärjestelmän laitteet vuokralaisen tiloissa	x		x				x	
Vartiointi							x	
Vartiointi							x	Piirivartiointi/kuorisuojaus kuuluu vuokranantajalle
Paikallisvartiointi, vuokralaisen tiloihin kohdistuvat hälytyskäynnit					x			
Turvallisuusjärjestelmät							x	
Kameravalvontajärjestelmä ulkona	x		x				x	
Rikosilmoitusjärjestelmä, kuorisuojaus	x		x				x	
Ovipuhelinjärjestelmä	x		x				x	
Paloturvallisuus							x	
Paloilmoitin- ja palovaroitinjärjestelmät, rakennuksen edellyttämät	x		x				x	
Paloilmoitin- ja palovaroitinjärjestelmät, tilan tai laitteen edellytt.	x		x				x	
Palovaroittimet	x		x				x	
Palopostit, pikapalopostit ja käsisammuttimet	x		x				x	
Turvavalokeskukset	x		x				x	
Poistumistieopasteet	x		x				x	
Ensisammutus ja -pelastautumisvälineet esim: sammutuspeitteet ja erikoissammuttimet		x		x	x			
Muut turva- ja valvontajärjestelmät							x	
Kaapelointi	x		x				x	
Laitteet		x		x	x			
JÄTEHUOLTO								
Jätehuollon kokonaisuuden järjestämisvastuu (sis. mm. keräyksen, astiat/puristimet, kuljetuksen, raportoinnin, lajitteluohjeistukset, hyödyntämisen, loppukäsittelyn..)	x		x				x	
Jätehuoltotila	x		x				x	
Jätejakeet, joiden järjestämisvastuusta sovittu erikseen								
lääkejäte					x			
viiltävät ja pistävät jätteet					x			
tietosuojajäte					x			

ULKOALUEET								
Ulkoalueiden huoltojen suunnittelu ja toteutus							x	
Nurmikko ja pysyvät istutukset (esim. pensaat, puut)	x		x				x	
Kausi-istutukset (esim. kesäkukat)	x		x				x	
Tuhkakupit ja roskakorit ulkona	x		x				x	
Kiinteistön opasteet	x		x				x	
Vuokralaisen opasteet	x			x	x			
Lipputangot	x		x				x	
Liikennemerkit	x		x				x	
Pyörätelineet	x		x				x	
Penkit ja pöydät	x		x				x	
SIIVOUS								
Yleisten ja yhteisten tilojen siivous							x	
Vuokrattujen tilojen siivous					x			Erillissopimus
Roskakorit		x		x	x			
Vuokrattujen tilojen ikkunoiden ulkopuolinen pesu ulkokautta							x	Ulkopuolinen pesu, (joka ei onnistu sisäkautta) vuokranantaja, muissa tapauksissa vuokralainen - pesujen tarpeen ja aikataulun määrittely vuokranantaja
VIESTITEKNIIKKA								Vuokralainen vastaa hankkimistaan järjestelmistä ja -laitteista
Valokuitu	x		x				x	
Tietoliikenneyhteydet					x			Vuokranantaja huolehtii kiinteistön ja yhteisten järjestelmien tarvitsemista yhteyksistä ylläpitoineen. Vuokralaisen toiminnassaan tarvitsemat tietoliikenneyhteydet ovat vuokralaisen vastuulla.
Talojakamo	x		x				x	
Ristikytkentätilat vuokralaisen tiloissa	x		x		x			
Tietoliikennejärjestelmät, antennit, rasioinnit ja kaapelointi vuokralaisen tiloissa		x		x	x			
Yeiskaapelointi ristikytkentätilaan asti	x		x				x	
Yleiskaapelointi vuokralaisen tiloissa		x		x	x			
Virve-verkko							x	
Merkinanto- ja kutsujärjestelmät								
Ovikellojärjestelmä	x		x				x	
Varattu-valojärjestelmä	x		x				x	
Antennijärjestelmät								
Antenniverkko	x		x				x	Antenniverkon asennuskalusteet, kaapelit, toistimet ja vahvistimet
AV-laitteet								
Yleinen äänentoistojärjestelmä	x		x				x	
Keskusradiojärjestelmän keskus-, verkko- ja kenttälaitteet	x		x				x	
AV-verkkojen kaapeloinnit ja rasioinnit	x		x				x	
Tiedotusjärjestelmät								
Muut järjestelmät							x	
Avunpyyntöjärjestelmät (esim. inva-wc)	x		x				x	Ei koske hoitajakutsujärjestelmää
Henkilöturvajärjestelmä		x		x	x			
Tilavarausjärjestelmät		x		x	x			
RAKENNUSTEKNIIKKA								
Aidat ja pollarit	x		x				x	
Ylä-, ala- ja välipohjarakenteet	x		x				x	
Vesikaton varusteet (putoamissuojaus, kattokaivot, kourut, syöksytorvet yms.)	x		x				x	
Vesikaton rakenteet	x		x				x	
Seinä- ja lattiapinnat yleisissä tiloissa	x		x				x	
Ikkunat								
Ikkunarakenteet	x		x				x	
Ikkunahelat ja tiivisteet	x		x				x	
Auringonsuoja ja pimennysverhot moottorikäyttöiset	x		x				x	
Auringonsuoja ja pimennysverhot käsikäyttöiset	x		x				x	
Sälekaihtimet ja rullaverhot	x		x				x	
Verhokiskot ja liu'ut	x		x				x	
Verholaudat ja ikkunapenkit	x		x				x	
Ovet							x	
Ovirakenteet	x		x				x	
Sähkökäyttöiset ovet ohjausjärjestelmineen (myös palo-ovet ja nosto-ovet)	x		x				x	
Ovitekniikka ja varusteet (heloitukset, tiivistykset, aukipitolaitteet, ovipumput, ohjausjärjestelmät)	x		x				x	
SÄHKÖJÄRJESTELMÄT								Vuokralainen vastaa hankkimistaan järjestelmistä ja -laitteista
Sähkönkäytön johtaja (STL 1135/2016)							x	Sähkönkäytön johtaminen ja valvonta (STL 1135/2016)
Vuokralaisen laitteisiin ja muutoksiin liittyvä sähkötyö							x	
Aluesähköistys							x	
Sähköajoneuvojen latausjärjestelmät	x		x				x	Omistaja vastaa lakisääteiseistä latauspisteistä ja varauksista. Lisälatauspisteistä sovitaan erikseen. **Operoinnin kustannukset veloitetaan käyttäjiltä**
Autojen lämpötolpat ja muut sähkönjakelupistorasiat	x		x				x	
Vuokralaisen valomainokset		x		x	x			
Kytkinlaitokset ja keskukset							x	
Jakokeskukset	x		x				x	
UPS- laittet ja suodattimet							x	
UPS-laitteet, kiinteistön järjestelmät	x		x				x	Kiinteät UPS-laitteet
UPS-laitteet, käyttäjän omia laitteita palvelevat		x		x	x			Siirrettävät UPS-laitteet
Johtotiet							x	
Kaapelihyllyt ja ripustuskiskot	x		x				x	
Johtokanavat ja sähkölistat	x		x				x	
Kaapeliläpiviennit palokatkoineen	x		x				x	
Johdot ja niiden varusteet							x	
Maadoitukset ja potent. tas.	x		x				x	
Nousujohdot	x		x				x	
Voimaryhmäjohdot	x		x				x	
Valaistusryhmäjohdot	x		x				x	
Valaisimet							x	
Tilojen yleis- ja turvavalaistus	x		x				x	
Ei kiinteästi asennetut valaisimet sekä erikoisvalaisimet, kuten toimenpidevalaisimet		x		x	x			
Lampun ja valonlähteen vaihto vuokratilassa	x		x				x	
Pistotulpalla liitetyt valaisimet		x		x	x			
Varavoimakoneikot automatiikkoineen sekä varavoimaverkko ja varusteet								
Koko kiinteistöä palveleva	x		x				x	
Vuokralaisen laitteistoa koskevat		x		x		x		
HISSIT JA NOSTIMET								
LVIJ-JÄRJESTELMÄT								Vuokralainen vastaa hankkimistaan järjestelmistä ja -laitteista
Lämmitys							x	
Kiinteät lämmön luovuttimet varusteineen (radiaattorit, ksk-koneet, yms.) vuokratiloissa	x		x				x	
Siirrettävät lämmittimet vuokralaisen tiloissa		x		x	x			
Jäähdytys							x	
Kiinteät jäähdytyslaitteet vuokratiloissa (jäähdytyspalkit, puhallinkonvektorit, jne.)	x		x				x	Palkkien ja konvektorien puhdistus
Siirrettävät jäähdytyslaitteet vuokratiloissa	x		x		x			
Ilmalämpöpumput vuokralaisen tiloissa	x		x				x	
Vesi- ja viemärijärjestelmät								
Vesijohtoverkostot varusteineen (pumput, siirtimet, vesikalusteet, jne.)	x		x				x	
Viemärit varusteineen (pumput, WC-kalusteet, jne.)	x		x				x	
Viemäritukosten avaus						x	x	Aiheuttamisperiaate
Erotuskaivot	x		x				x	
Ilmanvaihto							x	
Ilmanvaihtokoneet, -kanavat ja pääte-elimet	x		x				x	
Ilmanvaihtokanavien nuohous ja säätö							x	
Kohdepoistot	x		x				x	
Ilmanvaihtoventtiilien ja liesituulettimien puhdistus					x			
Automaatiot							x	
Kiinteistön rakennusautomaatiojärjestelmän kaapeloinnit ja laitteet	x		x				x	

SISÄTILAT JA IRTAIMISTO								
Seinä-, lattia- ja kattopinnat	x		x				x	Normaali kuluminen. Vuokralainen vastaa tilojen käyttäjien aiheuttamista vaurioista
Vuokralaisen tilojen ääneneristävyysvaatimusten ja akustisten vaatimusten täyttäminen	x		x				x	
Kiinteät kalusteet	x		x				x	
Irtokalusteet		x		x	x			
Vuokralaisen ikkuna- ja seinäteippaukset ja niiden poisto		x		x	x			
Opasteet ja ilmoitustaulut								
Kiinteistöopasteet, vuokralaisen toimintaa ohjaavat		x		x	x			
Kiinteistöopasteet, muut kiinteistön opasteet	x		x				x	
Ilmoitus- ja kiinnitystaulut	x		x				x	
Ovinumerot ja nimikilvet	x		x				x	
Sisäpinnat ja kiinteät kalusteet								
Siirtoseinät	x		x		x			
WC-jakoseinät	x		x		x			
Suihkuseinät	x		x		x			
Allaspeilit ja -hyllyt/ peilikaapit	x		x		x			
Pienvarastojen hyllyt	x		x		x			
Kellari- ja varastokomerot	x		x		x			
Pukukaapit ja penkit	x		x		x			
Kiintokomerot, kiinteät kaapit, vitriinit, hyllyt ja säilytystelineet	x		x		x			
Lääkekaapit		x		x	x			
Verhokiskot ja -liu'ut	x		x				x	
Peilit, kiinteät	x		x				x	
Kiinteät roska-astiat	x		x				x	
Irtaimisto								
Peilit, irtonaiset		x		x	x			
Toimistopöydät		x		x	x			
Ikkunaverhot		x		x	x			
Pimennysverhot	x		x				x	
Muut irtokalusteet		x		x	x			
TAUKO- JA OSASTOKEITTIÖT								
Keittiölaitteet ja koneet kiinteät	x		x				x	
Keittiökalusteet	x		x				x	
Jääkaappi/ -pakastinyhd.	x		x				x	
Pakastin	x		x				x	
Astianpesukone keittokomero-ja keittiötilat	x		x				x	
Liesi, liesitaso ja liesituuletin	x		x				x	
MUUT LVI-JÄRJESTELMÄT								
Lääkekaappien lämpötilaseuranta					x			Lääkejääkaapit, lääkehuoneet jne.
Käyttäjän omat siirrettävät LVIJ-laitteet		x		x	x			Jäähdytyslaitteet, ilman kostuttimet, ilman kuivaimet yms.