



VUOKRASOPIMUSMALLIN SOVELTAMISOHJEET

versio 1.00



Maakuntien tilakeskus

**KUNTA
LIITTO**

AUGUST 25, 2022
MAAKUNTIEN TILAKESKUS JA KUNTALIITTO

SISÄLLYSLUETTELO

| | |
|---|----|
| VUOKRASOPIMUKSEN SOVELTAMISOHJE KUNNAN JA HYVINVOINTIALUEEN VÄLISESSÄ VUOKRAUKSESSA | 3 |
| 1 Ohjeen tausta ja tarkoitus..... | 3 |
| 1.1 Ohjeen suhde vuokrasopimukseen ja sen liitteisiin | 3 |
| 1.2 Vuokrasopimusohjan muokkaaminen..... | 4 |
| 2 Vuokrasopimuksen ehdot..... | 4 |
| 2.1 Osapuolten yhteys- ja laskutustietojen ilmoittaminen | 4 |
| 2.2 Vuokrauskohteen tai -kohteiden ilmoittaminen ja vuokrauskohteiden salkuttaminen | 4 |
| 2.2.1 Vuokrauskohteiden ilmoittaminen | 5 |
| 2.2.2 Mahdollisten yhteiskäyttötilojen osuuden sisällyttäminen vuokraan..... | 7 |
| 2.3 Sopimusmuutosten hallinta | 7 |
| 2.4 Lisätiedot..... | 8 |
| 2.4.1 Pinta-alojen tarkastusmittausta koskeva ehto | 8 |
| 2.4.2 Vuokrasopimuksen arvonlisäveroa koskevat ehdot..... | 8 |
| 2.4.3 Kohteen käytöstä ja kunnosta sopiminen sekä poikkeaminen vuokrasopimuksen ehdoista | 8 |
| 2.4.4 Vuokranmaksujakso | 8 |
| 2.4.5 Viivästyskorko ja eräpäivä | 8 |
| 2.5 Sopimuksen voimassaoloaika, lain mukainen tai erikseen sovittu, valitse alta kumpi | 9 |
| 2.6 Vuokrantarkistus | 9 |
| 2.7 Vuokravakuus, viite yleisten ehtojen kohta 1.3 | 9 |
| 2.8 Muut ehdot | 10 |
| 2.9 Liitteet (valinnaiset) | 10 |
| 2.10 Sopimuksen voimaantulo | 10 |
| 2.11 Sopimuksen allekirjoitukset | 10 |
| VUOKRASOPIMUKSEN YLEISTEN EHTOJEN SOVELTAMISOHJE KUNNAN JA HYVINVOINTIALUEEN VÄLISESSÄ VUOKRAUKSESSA. NUMEROINTI NOUDATTA YLEISTEN EHTOJEN NUMEROINTIA..... | 12 |
| 1 Vuokrauskohte | 12 |
| 1.1 Vuokrauksen peruste | 12 |
| 1.2 Vuokrauskohteen kunto | 12 |
| 1.3 Vuokrauskohteen luovutus ja siirto | 14 |
| 2 Vuokrauskohteen ylläpito, korjaaminen ja muutostyöt | 16 |
| 2.1 Ylläpitovastuut ja -tavat | 16 |
| 2.2 Vuokralaisen velvollisuus pitää hyvää huolta vuokrauskohteesta | 17 |
| 2.3 Vuokranantajan oikeudet ja velvollisuudet toteuttaa vuokrauskohteessa muutos- ja korjaustöitä | 18 |
| 2.4 Vuokranantajan velvollisuus ilmoittaa vuokralaiselle muutos- ja korjaustöistä | 19 |
| 2.5 Vuokralaisen oikeudet ja velvoitteet muutos- ja korjaustöiden toteuttamisessa | 19 |
| 2.6 Kustannusten jakautuminen osapuolten välillä muutos- ja korjaustöiden osalta..... | 20 |
| 3 Vuokra-aika..... | 20 |
| 3.1 Vuokra-aika | 20 |

| | |
|--|-----------|
| 3.2 Vuokrasuhteen päätyminen | 21 |
| 4 Vuokra..... | 22 |
| 4.1 Vuokra | 22 |
| 4.2 Vuokranmaksujakso | 23 |
| 4.3 Vuokran tarkistaminen | 23 |
| 4.4 Arvonlisävero | 23 |
| 5 Osapuolten välinen yhteistoiminta..... | 25 |
| 5.1 Yhteistoiminta..... | 25 |
| 5.2 Talousrikollisuuden torjunta | 25 |
| 6 Osapuolten ilmoitusvelvollisuudet ja toisilleen toimittamat tiedot | 25 |
| 6.1 Tiedoksiannot, ilmoitukset, reklamaatiot ja muu kirjeenvaihto sekä reklamaatioihin reagoiminen | 25 |
| 6.2 Ilmoitusvelvollisuus vahinkojen ja vahingonvaarojen osalta | 26 |
| 6.3 Vuokranantajan velvollisuus toimittaa tietoja vuokralaiselle ja vastuu tietojen asianmukaisuudesta | 27 |
| 6.4 Vuokralaisen vastuu vuokranantajalle toimittamiensa tietojen asianmukaisuudesta..... | 27 |
| 7 Henkilötietojen käsittely | 27 |
| 7.1 Soveltuvan tietosuojalainsäädännön noudattaminen..... | 27 |
| 7.2 Yhteys henkilöiden henkilötietojen luovuttaminen ja rekisterinpitäjäyys | 28 |
| 7.3 Muiden mahdollisten henkilötietojen käsittely ja luovuttaminen | 28 |
| 8 Muut ehdot..... | 28 |
| 8.1 Vuokralaisen ympäristövastuut | 28 |
| 8.2 Ylivoimainen este ja sen vaikutukset | 29 |
| 8.3 Osapuolten välillä mahdollisesti käytävät neuvottelut uuden vuokrasopimuksen solmimisesta .. | 29 |
| 8.4 ARA..... | 30 |
| 8.5 Vakuutukset | 30 |
| 8.6 Sopimuksen muuttaminen | 31 |
| 8.7 Erimielisyydet ja sovellettava laki..... | 31 |
| VUOKRASOPIMUKSEN VASTUUNJAKOTAULUKON SOVELTAMISOHJE KUNNAN JA HYVINVOINTIALUEEN VÄLISESSÄ VUOKRAUKSESSA | 32 |
| 1 Vastuunjakotaulukon tarkoitus ja suhde vuokrasopimukseen ja yleisiin ehtoihin | 32 |
| 1.1 Vastuunjakotaulukon muokkaaminen | 32 |
| KÄYTTÖOIKEUSSOPIMUKSEN SOVELTAMISOHJE..... | 33 |
| 1 Käyttöoikeussopimuksen tarkoitus ja suhde vuokrasopimukseen..... | 33 |
| 1.1 Käyttöoikeussopimuksen ehdot ja niiden muokkaaminen | 33 |
| 1.2 Käyttöoikeussopimukseen sisällytetyt vaihtoehdot, esimerkit ja sopimuksen käyttäminen..... | 33 |
| 1.3 Käyttöoikeussopimuksen liitteet | 34 |

VUOKRASOPIMUKSEN SOVELTAMISOHJE KUNNAN JA HYVINVOINTIALUEEN VÄLISESSÄ VUOKRAUKSESSA

1 Ohjeen tausta ja tarkoitus

Sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaantulosta annetun lain (616/2021, myöhemmin myös "voimaantulolaki") 22 §:n mukaisesti kuntien perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevat toimitilat vuokrataan hyvinvointialueille 1.1.2023 alkaen, ellei kunnan ja hyvinvointialueen välillä sovita toisin. Kunnat ja hyvinvointialueet solmivat vuokrauskohteiden vuokraamisesta vuokrasopimuksen. Kuntaliitto ja Maakuntien tilakeskus ovat yhteistyössä laatineet voimaantulolain nojalla solmittavia vuokrasopimuksia varten mallivuokrasopimuksen liitteineen.

Tämä ohje on laadittu Kuntaliiton ja Maakuntien tilakeskuksen vuokrasopimustyöryhmän työn pohjalta syntyneen vuokrasopimusmallin sekä vuokrasopimusmallin mukaisen vuokrasuhteen ehtoja tarkemmin määrittävien yleisten sopimusehtojen, vastuunjakotaulukon ja muiden vuokrasopimuksen liitteiden tulkinta-avuksi. Ohjeen tarkoituksena on välittää kunnille ja hyvinvointialueille työryhmän näkemys siitä, kuinka vuokrasopimusta sekä siihen sovellettavia yleisiä sopimusehtoja ja muita liitteitä on ajateltu tulkittavan käytännössä. Ohjeistus sisältää myös työryhmän suosituksia. Suositusten avulla työryhmä pyrkii kiinnittämään vuokrasopimuksen osapuolten huomiota erityisesti siihen, miten kunnat ja hyvinvointialueet pystyisivät ennaltaehkäisemään mahdollisten ongelmien syntymistä sopimuskaudella jo vuokrasopimusta solmiessaan.

Vuokrasopimusmallia laadittaessa on pyritty huomioimaan voimassa oleva lainsäädäntö. Lainsäädäntöä on seurattu 27.6.2022 asti. Kuntaliitto ja Maakuntien tilakeskus huomauttavat, että lainsäädännössä tapahtuvien muutosten tai uuden oikeuskäytännön johdosta vuokrasopimuksessa sekä sen liitteissä ilmoitetut ehdot voivat sopimuksen elinkaaren aikana vanhentua tai muuten menettää merkityksensä.

Kuntaliitto ja Maakuntien tilakeskus eivät vastaa vuokrasopimusmallin ja sen liitteiden käyttäjille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista. Vuokrasopimusmallin käyttäjät sitoutuvat käyttämään vuokrasopimusmallia ja sen liitteitä omalla vastuullaan.

Vuokrasopimuksen käyttäminen on osapuolille täysin vapaaehtoista. Jos osapuolet katsovat, että jokin muu vuokrasopimusmalli soveltuisi heidän tarpeeseensa paremmin, on suositeltavaa käyttää sitä tämän vuokrasopimusmallin sijaan.

Tätä ohjetta käytettäessä sovellettaessa on suositeltavaa pitää sopimusasiakirjoja samanaikaisesti näkyvillä, jotta ohjeen lukeminen ja tulkinta on helpompaa.

Tämä soveltamisohje on tarkoitettu sekä muokattavaa Word -asiakirjapohjaa ja sen liitteitä käyttäville, että Skenarios-palvelun avulla vuokrasopimusta käyttäville. Skenarios-palvelussa on lisäksi erilliset palvelun käyttöliittymän käyttöä varten laaditut ohjeet, jotka ohjaavat vuokrasopimuksen täyttämistä palvelussa.

1.1 Ohjeen suhde vuokrasopimukseen ja sen liitteisiin

Tämä ohje on tarkoitettu ainoastaan vuokrasopimuksen ja sen liitteiden tulkinta-avuksi. Mikäli ohje ja vuokrasopimuksen kirjaukset ovat ristiriidassa keskenään, sovelletaan vuokrasopimusta ja sen

liitteiden kirjauksia. Vuokrasopimuksen ja sen liitteiden välisten mahdollisten ristiriitatilanteiden ratkaisemisessa noudatettava etusijajärjestys määräytyy vuorostaan vuokrasopimuksen kohdassa "Liitteet" osapuolten sopimalla tavalla.

1.2 Vuokrasopimusohjan muokkaaminen

Vuokrasopimusta laadittaessa työryhmän tarkoituksena on ollut luoda riittävän kattavat ehdot erityisesti voimaanpanolain 22 §:n mukaista 3+1 vuoden mittaista verrattain lyhytkestoista vuokrausjaksoa ajatellen. Vuokrasopimusohjaa laadittaessa ei kuitenkaan ole pystytty ottamaan huomioon kaikkia erilaisia vuokraustilanteita ja niistä seuraavia tarpeita sopimusehdoille. Esimerkiksi elinkaarihankkeiden tai 3+1 vuoden mittaisia vuokrakausia huomattavasti pidempiä vuokrakausia edellyttävien vuokrauskohteiden osalta voi olla perusteltua käyttää siihen tarkoitukseen paremmin sopivaa vuokrasopimusta tai muokata tätä vuokrasopimusohjaa ja sen liitteitä tarvittavilta osin.

Edellä mainituista syistä johtuen vuokrasopimuksen käyttäjiä kannustetaan lisäämään tarpeelliseksi katsomiaan ehtoja tai kohtia vuokrasopimukseen ja sen liitteisiin. Poikkeavien ehtojen ilmoittamisesta ks. alla kohta 2.8 Muut ehdot. Muokkaamisen mahdollistamiseksi vuokrasopimuksesta on luotu erillinen muokattavissa oleva Word -asiakirjapohja. Vuokrasopimusta tai sen liitteitä muokattaessa on kuitenkin syytä kiinnittää erityistä huomiota siihen, että vuokrasopimuksen ja sen yleisten ehtojen sisäiset viittaukset pysyvät loogisina ja ristiriidattomina.

2 Vuokrasopimuksen ehdot

2.1 Osapuolten yhteys- ja laskutustietojen ilmoittaminen

Vuokrasopimuksen ensimmäisellä sivulla on kohdat vuokrasopimuksen osapuolten yhteys- ja maksutietojen syöttämiseksi. Näitä kohtia täyttäessään osapuolten tulisi myös sopia, kuinka vuokranantaja laskuttaa vuokralaista. Yleisten ehtojen kohdassa 4.2 Vuokranmaksujakso on sovittu, että *Vuokralainen maksaa vuokran vuokranantajan kirjallisesti vuokralaiselle ilmoittamien ajantasaisten laskutustietojensa, taikka vuokranantajan sähköisesti tai postitse lähettämän laskun mukaisesti. Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan vuokralaiselle laskutustiedoissaan ja mahdollisissa muissa vuokran maksamiseksi tarvittavissa tiedoissaan tapahtuvista muutoksista ilman aiheetonta viivästystä.*

Laskutustietojen syöttämistä varten on sisällytetty kentät molemmille osapuolille mahdollisia palautuksia tai muita tilisiirtoja varten. Kenttien täyttäminen on vapaaehtoista.

Yleisissä ehdoissa laskutuksen osalta on pyritty antamaan osapuolille mahdollisuus valita 4.2 kohdassa mainituista vaihtoehtoisista se tapa, joka parhaiten sopii osapuolille. Laskutustapa sovitaan vuokrasopimusta solmittaessa.

Työryhmän suositus: Laskutuksen osalta työryhmä on lähtenyt olettamasta, että ainoastaan laskutustiedoissa tapahtuvat muutokset (kuten laskutusoperaattori tai tilitietojen muuttuminen) ovat sallittuja sopimusmuutoksia, joiden johdosta ei tarvitse erikseen päivittää vuokrasopimusta. Vuokranantajan tai vuokralaisen laskutustiedoissa tapahtuvista muutoksista tulee kuitenkin ilmoittaa toiselle osapuolelle ilman aiheetonta viivästystä.

2.2 Vuokrauskohteen tai -kohteiden ilmoittaminen ja vuokrauskohteiden salkuttaminen

2.2.1 Vuokrauskohteiden ilmoittaminen

Osapuolet ilmoittavat ja listaavat vuokrattavat kohteet vuokrasopimuksen kohtaan "Vuokrauskohteet tai -kohteet ja vuokra yhteensä" joko suoraan vuokrasopimukseen tai vuokrasopimusmallin liiteasiakirjoihin lisättävällä erillisellä liitteellä. Vuokrasopimusasiakirjaa voidaan käyttää esimerkiksi yhden yksittäisen vuokrauskohteen vuokrauksesta sopimiseen, kuten esimerkiksi yksittäinen terveyskeskus. Vaihtoehtoisesti samassa vuokrasopimuksessa (koontisopimus) voidaan sopia kaikista taikka vain osasta kunnalta hyvinvointialueen hallintaan siirtyvien vuokrauskohteiden vuokraamisesta.

Useammasta vuokrauskohteesta muodostuvien koontisopimusten laatimisesta on hyvä sopia osapuolten välillä ja pohtia miten saataisiin muodostettua niistä järkevä kokonaisuus. Tämä edellyttääkin usein etukäteisiä neuvotteluita vuokrauskohteiden salkuttamisen ja tehtävän koontisopimuksen periaatteista.

Työryhmän suositus: Salkuttamisen periaatteiden osalta katso ohjeen sivu 6. kohta Vuokrauskohteiden ilmoittaminen erillisellä liitteellä ja vuokrauskohteiden "salkuttaminen"

ARA-kohteista solmittava muista vuokrauskohteista erilliset sopimukset.

Valtioneuvoston antamaa asetusta kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023–2026 (272/2022, myöhemmin "vuokrasopimusasetus") ei sovelleta ARA-kohteiden vuokranmääritykseen vuokrasopimusasetuksen 8 §:n 2 momentin mukaisesti. Siltä osin kun toimitilan vuokranmääritykseen sovelletaan aravarajoituslain (1190/1993) tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) säännöksiä, vuokra määritetään näiden lakien ja niiden nojalla annettujen ohjeiden perusteella.

Muista vuokrauskohteista poikkeavasta vuokranmääritystavasta johtuen ARA-kohteista suositellaan tekemään oma erillinen vuokrasopimus, eikä niitä tulisi sisällyttää samaan vuokrasopimukseen muiden vuokrauskohteiden kanssa.

Vuokrauskohteiden ilmoittaminen suoraan vuokrasopimukseen

Vuokrasopimuksen kentät on laadittu siten, että ne mahdollistavat vuokrauskohteiden listauksen suoraan vuokrasopimukseen. Vuokrauskohteiden ilmoittaminen suoraan vuokrasopimukseen on suositeltavaa lähinnä tilanteissa, joissa kohteita on esimerkiksi yksi tai korkeintaan muutama. Tällöin "Tunniste" -sarakeeseen voidaan ilmoittaa vuokrauskohteen yksilöivä tunniste, kuten pysyvä rakennustunnus. Pysyvät rakennustunnukset ovat saatavissa kuntien rakennusvalvonnasta.

Sarakkeessa "Kohde tai kohteet" osapuolet ilmoittavat vuorostaan kunkin kohteen nimen, osoitteen ja käyttötarkoituksen. Esimerkiksi Järvenpään terveyskeskus, Lääkärintie 1, 04410 JÄRVENPÄÄ, Sosiaali- ja terveyspalvelut.

Sarake "Kohdekohtainen vuokra-aika, mikäli se poikkeaa "Sopimuksen voimassaoloaika, ..." -kohdassa sovitusta vuokra-ajasta" on vuorostaan tarkoitettu tilanteisiin, joissa yksittäisen vuokrauskohteen vuokra-aika on lyhyempi kuin koko vuokrasopimuksen voimassaoloaika. Voimaanpanolaki mahdollistaa nimittäin myös alle 3+1-vuotisten vuokrasopimusten solmimisen. Sopimuksen voimassaoloaika tulisi määrittää lähtökohtaisesti pisimmän vuokrattavan kohteen vuokra-ajan mukai-

sesti. Jos joku vuokrauskohteista vuokrataan tätä lyhyemmäksi ajaksi, ilmoitetaan siitä tässä sarakkeessa. Mikäli kaikkien vuokrauskohteiden vuokra-aika on yhtä pitkä kuin koko vuokrasopimuksen voimassaoloaika, sarake jätetään tyhjäksi.

Pinta-ala yht. (htm²) kohtaan ilmoitetaan vuokrauskohteen pinta-ala. Loput sarakkeista on tarkoitettu vuokran määrän ilmoittamista varten.

Vuokrauskohteiden ilmoittaminen erillisellä liitteellä ja vuokrauskohteiden "salkuttaminen"

Skenarios -palvelua käytettäessä Skenarioksesta löytyy omat käyttöliittymän käyttöohjeet koontisopimusten tekimistä varten.

Työryhmän suositus: Vuokrauskohteet voidaan ilmoittaa vaihtoehtoisesti vuokrasopimukseen liitettävällä yhdellä tai useammalla liitteellä. Vuokrasopimuksen liiteasiakirjoihin sisältyy "Liite X Vuokrasopimuksen vuokrauskohteet", joka on laadittu vuokrauskohteiden ilmoittamista varten. Liitettä on suositeltavaa käyttää vuokrauskohteiden ilmoittamiseen tilanteissa, joissa vuokrauskohteita on saman vuokrasopimuksen alla useampia kuin muutama. Liitteiden käyttäminen on suositeltavaa sopimuksen selkeyden ja luettavuuden säilyttämiseksi. Liitteen käyttäminen mahdollistaa myös samankaltaisten kohteiden "salkuttamisen". Salkuttamisella tarkoitetaan esimerkiksi tietyn tyyppisten vuokrauskohteiden, kuten kaupungin tai kunnan terveystieteiden tai pelastustoimen käytössä olevien tilojen ilmoittamista samalla liitteellä.

Salkuttaminen voidaan toteuttaa esimerkiksi vuokrauskohteen käyttötarkoituksen, vuokrauskohteiden vuokrakauden suunnitellun pituuden, vuokrauskohteen rakennustyyppin tai muulla osapuolille sopivalla perusteella. Tämä helpottaa samankaltaisten vuokrauskohteiden hallinnointia ja auttaa kokonaistilanteen hahmottamista. Salkuttamisen avulla pyritäänkin ensisijaisesti helpottamaan vuokrasopimusten ja kiinteistömäärän hallinnointia.

Työryhmän suositus: Osapuolten on suositeltavaa vuokrasopimusta solmiessaan pohtia miten vuokrasopimusten kokonaisuus olisi helpoiten hallittavissa. Esimerkiksi osapuolten on hyvä pohtia, jaetaanko erilaiset vuokrauskohteet omiin "salkkuihinsa" eli liitteisiinsä vai ilmoitetaanko kaikki kohteet suoraan samaan liitteeseen yhden vuokrasopimuksen alle.

Liite X Vuokrasopimuksen vuokrauskohteet käytettäessä vuokrasopimuksen sarakkeessa "Tunniste" ilmoitetaan liitteen nimi. Sarakkeessa "Kohde tai kohteet" yksilöidään minkälaisia vuokrauskohteita liite sisältää, esimerkiksi Vantaan kaupungin terveystieteiden keskuksia. Vuokrasopimuksen loppuja kenttiä ei ole pakko täyttää. Niihin voi kuitenkin halutessaan tuoda Liitteeltä X Vuokrasopimuksen vuokrauskohteet löytyvät vastaavat tiedot, jotta vuokran määrä on helposti löydettävissä ja luettavissa myös vuokrasopimuksesta.

Liite X Vuokrasopimuksen vuokrauskohteet sisältää kohdat vuokrauskohteiden yksilöimiselle ja vuokran ilmoittamiselle. Ne ovat Nimi, Osoite, Rakennusvuosi, Käyttötarkoitus, Rakennustunnus (PRT), Vuokra-aika, Vuokran määräytymisperuste¹, Vuokrattava kokonaispinta-ala (htm²), Ylläpitovuokra, Pääomavuokra, Kokonaisvuokra sekä vuokrauskohdetta koskevat huomiot. Työryhmän näkemyksen mukaan eri kohteissa voidaan käyttää tarkoituksenmukaisesti erilaisia asetusten mukaisia vuokranmääräytymisperusteita. Lisäksi liitteeseen on sisällytetty kohta vuokrauskohteisiin sopimuskaudella mahdollisesti tehtäville muutoksille. Muutoshallinnasta katso tarkemmin alla kohta 2.3 Sopimusmuutosten hallinta.

¹ Asetuksen mukaisella vuokran määräytymisperusteella tarkoitetaan vuokrasopimusasetuksessa asetettuja erilaisia vuokranmääräytymisperusteita. Valinta tulee tehdä asetuksen mukaisesti.

Vuokrauskohdetta koskevat huomiot -kohtaa voidaan käyttää kyseistä vuokrauskohdetta koskevien tarkentavien huomioiden tekemiseen, kuten sen ilmoittamiseen onko siivouksesta sovittu kyseisessä kohteessa. On kuitenkin suositeltavaa myös tarvittaessa sopia ylläpitovuokraan sisällytettävistä palveluista selkeästi erikseen erillisellä sopimuksella/liitteellä, joka sisällytetään vuokrasopimukseen ja mainitaan liiteluettelossa.

Osapuolet voivat muokata ja lisätä liitteelle tarvittaessa lisärivejä ja/tai tarpeelliseksi katsomiaan kohtia.

2.2.2 Mahdollisten yhteiskäyttötilojen osuuden sisällyttäminen vuokraan

Tietyissä vuokrauskohteissa, kuten kouluissa tai useamman organisaation tiloja sisältävissä rakennuksissa voi tulla eteen tilanteita, joissa vuokrattavan tilan käyttäjällä voi olla tarve käyttää myös vuokrauskohteessa sijaitsevia yhteiskäyttötiloja. Tällaisia voivat olla esimerkiksi vuokrauskohteen rakennuksen käyttäjille yhteisesti tarkoitettut taukotilat. Tällaiset yhteiskäyttöoikeudet voidaan huomioida vuokrassa esimerkiksi suhteuttamalla vuokrauskohteen pinta-ala siihen osaan rakennuksen pinta-alasta, joka on luontevasti yhteydessä yhteiskäyttötiloihin ja jyvittää suhteellinen osuus yhteiskäyttötilojen kuluista tällä tavalla neliöiden suhteessa vuokralaiselle.

2.3 Sopimusmuutosten hallinta

Vuokrasopimuksia laativien kuntien tulee arkistoida vuokrasopimukset ja niihin mahdollisesti tehtävät muutokset omiin asiakirjahallintojärjestelmiinsä. On syytä ottaa huomioon, että Skenarios -palvelua ei ole tarkoitettu asiakirjojen arkistointia varten, eikä palvelusta löydy sopimusten muutosten arkistointiin varsinaisesti tarkoitettuja ominaisuuksia tai toiminnallisuuksia.

Sopimusmuutokset tilanteessa, jossa vuokrauskohteet on ilmoitettu erillisellä liitteellä ("salkutetut vuokrasopimukset")

Käytettäessä Vuokrasopimus pohjaa koontisopimuksena vuokrasopimuksen Liitteeseen X Vuokrasopimuksen vuokrauskohteet on sisällytetty kohta "Vuokrauskohteisiin tehty muutokset sopimuskauden aikana. Kyseinen kohta on tarkoitettu sopimuskaudella tehtävien muutosten dokumentointiin. Muutosta tehdessä ilmoitetaan muutoksen tekopäivämäärä ja kohtaan muutoksen voimaantulo päivämäärä se päivämäärä, jolloin muutoksen vaikutukset astuvat voimaan.

Vuokrauskohteen nro. -kohtaan ilmoitetaan mitä kohdan ylle listatuista ja numeroiduista vuokrauskohteista muutos koskee. Muutoksen sisällön tarkempi kuvaus kohtaan kuvataan muutoksen tosiasialliset vaikutukset kyseiseen vuokrauskohteeseen. Muutoksen tehneet henkilöt merkitään sille varattuun kohtaan.

Sopimusmuutokset tilanteessa, jossa vuokrauskohteet on ilmoitettu suoraan vuokrasopimukseen

Tilanteissa, joissa osapuolet ovat ilmoittaneet vuokrauskohteet suoraan vuokrasopimukseen, on suositeltavaa tehdä oma erillinen muutosasiakirja, johon muutokset ja niiden vaikutukset sekä voimaantulo dokumentoidaan. Tällöin on lisäksi syytä muistaa sisällyttää laadittu muutosasiakirja liitteenä osaksi vuokrasopimusta.

2.4 Lisätiedot

2.4.1 Pinta-alojen tarkastusmittausta koskeva ehto

Vuokrasopimusohjassa todetaan selvyyden vuoksi, että vuokrattujen kohteiden pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu, mutta vuokran määrittelyssä on käytetty arvioituja tai muutoin tiedossa olevia pinta-aloja. Vuokrasopimuksessa pinta-alana käytetään yleisesti huoneistoalaa. Lausekkeella pyritään ensinnäkin kiinnittämään osapuolten huomiota siihen, että sopimusta solmiessaan osapuolet käyttäisivät mahdollisimman luotettavia ja ajantasaisia arvioita, vaikka varsinaisia tarkastusmitauksia ei olisikaan suoritettu.

Toiseksi ehdolla on haluttu viestittää, että ehdon hyväksymällä osapuolet tiedostavat laskennan perustuvan arvioon, eivätkä tästä johtuen tekisi matalalla kynnyksellä vaatimuksia vuokran korottamisesta tai sen alentamisesta sopimuskaudella vuokrauskohteen pinta-aloissa syystä tai toisesta havaittujen pienten heittojen tai olennaista vähäisempien virhearvioiden johdosta. Lähtökohtana voitaneen kuitenkin pitää, että vastuu vuokrauskohdetta koskevien tietojen asianmukaisuudesta on ensisijaisesti vuokranantajalla.

2.4.2 Vuokrasopimuksen arvonlisäveroa koskevat ehdot

Vuokrat ilmoitetaan vuokrasopimuksen "Vuokrauskohte tai kohteet ja vuokra yhteensä" -kohdassa arvonlisäverottomina. Tämä todetaan vuokrasopimuksessa seuraavasti: "Kaikki hinnat on ilmoitettu arvonlisäverottomina, mutta niihin lisätään laskutuksen yhteydessä kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.". Edellä mainitun lisäksi ehdoissa on todettu, että "Vuokralainen sitoutuu käyttämään tiloja arvonlisäveron palautukseen oikeuttavaan toimintaan.". Tarkemmat ehdot vuokrasopimukseen liittyvästä arvonlisäverotuksesta on sisällytetty Vuokrasopimuksen yleisten ehtojen kohtaan 4.4 Arvonlisävero.

2.4.3 Kohteen käytöstä ja kunnosta sopiminen sekä poikkeaminen vuokrasopimuksen ehdoista

Vuokrasopimuksen yleisten ehtojen kohdassa 2 Vuokrauskohteen ylläpito, korjaaminen ja muutostyöt on sovittu osapuolten vastuista vuokrauskohteen käyttöön ja kuntoon liittyen. Yleisissä ehdoissa sovittua täsmennetään lisäksi vuokrasopimuksen liitteeksi laaditussa vastuunjakotaulukossa, jossa kuvataan osapuolten välisiä vastuita yksityiskohtaisemmin. Mikäli osapuolet haluavat poiketa vuokrasopimuksen tai sen yleisten ehtojen ehdoista kohteen kunnossapidon osalta, tulee osapuolten sopia siitä erillisellä vuokrasopimukseen lisättävällä liitteellä. Liitteessä tulisi kuvata selkeästi miltä osin ehdoista poiketaan. Liitteen tunnistetiedot syötetään sille varattuun kohtaan.

Lisäksi on syytä kiinnittää huomiota siihen, että liite numeroidaan liiteluetteloon oikeaan kohtaan, jotta asiakirjojen etusijajärjestys pysyy loogisena.

2.4.4 Vuokranmaksujakso

Vuokrasopimuksen mukainen vuokranmaksujakso on aina (1) yksi kuukausi.

2.4.5 Viivästyskorko ja eräpäivä

Vuokrasopimuksessa on annettu osapuolille mahdollisuus sopia muusta kuin korkolain mukaisesta viivästyskorosta. Sopimusta solmittaessa osapuolten tulee valita mahdollisiin vuokranmaksun viivästykseen sovellettava viivästyskorko. Mikäli valintaa ei ole tehty, sovelletaan viivästystilanteisiin lähtökohtaisesti korkolain mukaista korkoa.

Vuokra maksetaan kunkin kuun 5. päivänä, elleivät osapuolet ole erikseen vuokrasopimuksessa sopineet jotakin muuta eräpäivää.

2.5 Sopimuksen voimassaoloaika, lain mukainen tai erikseen sovittu, valitse alta kumpi

Voimaanpanolain mukaisesti kunta ja hyvinvointialue solmivat sote- ja pela-kiinteistöistä vuokrasopimukset 1.1.2023-31.12.2025 väliselle ajanjaksolle, jota voidaan jatkaa vuoden mittaisella optiolla (3+1 vuoden mittainen vuokrakausi). Voimaanpanolaki mahdollistaa kuitenkin poikkeamisen edellä mainitusta vuokra-ajasta. Osapuolten on vuokrasopimusta solmiessaan valittava vuokrasopimuksen kestoksi joko voimaanpanolain mukainen 3+1 vuoden mittainen vuokrakausi tai siitä poikkeava vuokrakausi. Mikäli valintaa ei tehdä, työryhmän näkemys on, että tällöin vuokrasopimus tulisi lähtökohtaisesti tulkita 3+1 vuoden mittaiseksi.

Jos osapuolet sopivat 3+1 vuoden mittaisesta vuokrakaudesta poikkeavasta vuokra-ajasta, tulee vuokrasopimuksesta valita kohta "vuokra-aika määräytyy "Osapuolten erikseen sopima vuokra-aika"" -kohdassa sovitun mukaisesti. Tällöin osapuolten tulee lisäksi täyttää erikseen vuokra-ajan alkamis- sekä päättymisajankohta sekä sopia ajankohdasta, jolloin hallintaoikeus alkaa.

Työryhmä haluaa kiinnittää osapuolten huomiota siihen, että Sopimuksen voimassaoloaika -kohdassa ilmoitetuilla tiedoilla on tarkoitettu koko vuokrasopimuksen kesto. Yksittäisten vuokrauskohteiden osalta voidaan samassa vuokrasopimuksessa sopia lyhyemmistäkin vuokra-ajoista, siitä riippumatta valitaanko 3+1 vuoden mittainen vuokrakausi tai tästä poikkeava vuokrakausi vuokrasopimuksen kestoksi. Ks. tähän liittyen edellä kohta 2.2.1 Vuokrauskohteiden ilmoittaminen. On syytä kiinnittää huomiota siihen, ettei yksittäisen vuokrauskohteen sopimuksen keston tulisi olla koskaan koko vuokrasopimuksen kesto pidempi. Yksittäisen pidemmän vuokrasopimuksen osalta tulee tehdä oma sopimuksensa.

2.6 Vuokrantarkistus

Vuokra on vuokrasopimusasetuksessa sidottu elinkustannusindeksiin, jonka mukaisesti vuokraa tarkistetaan vuokrasopimuksen mukaisesti kerran vuodessa kalenterivuoden alusta lukien. Tarkemmat ehdot vuokran tarkistamisesta on Vuokrasopimuksen yleisten ehtojen kohdassa 4.3 ja vuokrasopimusasetuksen 7 §:ssä.

2.7 Vuokravakuus, viite yleisten ehtojen kohta 1.3

Vuokrauksen perustuessa lainsäädännössä asetettuun veloitteeseen, vuokrasopimuksen osapuolten ollessa julkisoikeudellisia oikeushenkilöitä, jotka eivät voi mennä konkurssiin, vuokravakuutta ei näistä syistä lähtökohtaisesti tarvita. Vuokrasopimukseen on kuitenkin sisällytetty kohta vuokravakuudelle yleisten ehtojen kohdassa 1.3 tarkoitettujen vuokrasopimuksen siirtotilanteiden varalta. Yleisten ehtojen kohdassa 1.3 on sovittu, että *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.*

Vakuutena voidaan käyttää tiettyä kuukausivuokrien yhteenlaskettua määrää esimerkiksi kolmen kuukauden vuokraa vastaava määrä, jonka vuokralainen tilittää vuokranantajan osoittamalle tilille. Vakuutena on mahdollista käyttää myös muita vakuus- tai takausmuotoja. Vuokranantaja on vel-

vollinen palauttamaan vuokravakuuden loppukatselmuksen jälkeen, kun vuokralainen on suorittanut kaikki vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteensa.

2.8 Muut ehdot

Kohdassa osapuolet voivat sopia mahdollisista muista ehdoista, joista ei ole sovittu vuokrasopimusmallipohjassa tai sen liitteessä. On kuitenkin syytä huomata, että kohteen käytöstä, kunnosta, kunnossapidosta ja/tai muutostöistä on lähtökohtaisesti sovittava erillisessä liitteessä. Ks. edellä kohta 2.4.3 *Kohteen käytöstä ja kunnosta sopiminen sekä poikkeaminen vuokrasopimuksen ehdoista*.

Muut ehdot kohdassa voidaan huomioida myös esimerkiksi jonkin vuokrauskohteen edellyttämät rakennussuojeluun liittyvät erityisehdot. Samoin kohdassa voidaan sopia vuokrauskohteeseen liittyvien palveluiden sisällyttämisestä osaksi vuokrasopimusta. Tällaisia palveluita voivat olla esimerkiksi pesula-, -siivous, aula-, vartiointi- taikka pysäköintipalvelut ja pysäköintipaikkojen käytöstä maksettavasta korvauksesta sopiminen.

2.9 Liitteet (valinnaiset)

Vuokrasopimuksen liitteeksi sisällytetään vuokrauksen yleiset ehdot sekä vastuunjakotaulukko. Jos osapuolet ovat tehneet lisätiedot kohdassa mainittuja poikkeuksia vuokrasopimukseen tai sen yleisiin ehtoihin (ks. edellä tämän ohjeen kohta 2.4.3), tulee kyseiset liitteet luetella ennen vuokrauksen yleisiä ehtoja liiteluetteloon. Osapuolet voivat tarvittaessa sisällyttää muuta liitemateriaalia osaksi vuokrasopimusta. Vuokrasopimusohjassa kuvattu liiteluettelo sisältää numeroidut kohdat liitteiden merkitsemiselle ja liiteluettelo tulee päivittää vuokrasopimuksen solmimisen yhteydessä loogiseen järjestykseen.

Liiteluettelon alla sijaitsevassa ehdossa on määritetty etusijajärjestys mahdollisten asiakirjoissa ilmenevien ristiriitatilanteiden ratkaisemiseksi. Osapuolten on syytä kiinnittää liitteiden etusijajärjestykseen huomiota liitteitä listatessaan.

Osapuolten mahdollisesti tarvitsemat muut liitteet kuten salassapitosopimus

Pelastuslaitosten ja muiden huoltovarmuuteen, turvallisuuteen ja/tai väestönsuojeluun liittyvien vuokrauskohteiden osalta voi olla perusteltua sisällyttää vuokrasopimuksen liitteeksi erillinen salassapitosopimus. Se tulee listata liiteluetteloon muiden liiteasiakirjojen tavoin. Tällöin on kuitenkin syytä olla tarkkana liitteiden etusijajärjestystä päätettäessä, jotta mahdollisilta tulkintaristiriidoilta vältytään.

2.10 Sopimuksen voimaantulo

Sopimus astuu voimaan molempien osapuolten allekirjoitettua sopimuksen. Kohdassa on lisäksi haluttu kiinnittää osapuolten huomiota siihen, että vuokranantaja ja vuokralainen varmistavat osaltaan sen, että vuokrasopimuksen allekirjoittavat toimivaltaiset tahot ja tarvittavat päätökset ja valtuutukset on tehty ennen sopimusten allekirjoittamista sekä vuokralaisen että vuokranantajan organisaatioissa.

2.11 Sopimuksen allekirjoitukset

Kohtaan on varattu allekirjoituspaikat useammalle allekirjoittajalle. Turhat kohdat voi tarvittaessa poistaa allekirjoittajien tietoja syötettäessä.

VUOKRASOPIMUKSEN YLEISTEN EHTOJEN SOVELTAMISOHJE KUNNAN JA HYVINVOINTIALUEEN VÄLISESSÄ VUOKRAUKSESSA. NUMEROINTI NOUDATTA YLEISTEN EHTOJEN NUMEROINTIA.

1 Vuokrauskohte

1.1 Vuokrauksen peruste

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

Voimaannpanolain 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.

Selite: Kohdan ensimmäisessä kappaleessa tuodaan esiin vuokrasopimuksen solmimisen syy sekä sen taustalla oleva laki, johon viitataan yleisissä ehtoissa jatkossa voimaannpanolakina. Voimaannpanolain mukaisesti kunta ja hyvinvointialue solmivat hyvinvointialueiden hallintaan siirtyvistä tiloista vuokrasopimuksen. Sosiaali- ja terveydenhuollon tiloihin sisältyvät myös mm. kouluterveydenhuollon psykologipalveluiden ja kouluterveydenhuollon käyttöön vuokrattavat tilat. Voimaannpanolain mukaisen vuokrasopimuksen kesto on 1.1.2023–31.12.2025, sisältäen vuoden mittaisen jatko-option, jonka käyttöönottamalla hyvinvointialue voi pidentää vuokra-aikaa 31.12.2026 asti. Voimaannpanolain 22 §:ssä mahdollistetaan myös vuokra-ajasta sopiminen toisin.

Mikäli osapuolet haluavat poiketa voimaannpanolain mukaisesta vuokra-ajasta, tulee siitä tehdä valinta vuokrasopimuksen kohdassa "Sopimuksen voimassaoloaika, lain mukainen tai erikseen sovittu, valitse alta kumpi" sekä sopia vuokrasopimukseen sovellettava vuokra-aika. Voimaannpanolain hallituksen esityksen (HE 241/2020 s. 896) mukaan lain mukaisesta vuokra-ajasta poikettaessa vuokra määräytyy poikkeavan vuokrakauden aikana voimaannpanolain ja vuokrasopimusasetuksen mukaisesti siltä osin, kun voimaannpanolain mukaisesta vuokra-ajasta poikkeava vuokrakausi ajoittuu ajanjaksolle 1.1.2023–31.12.2026.

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 käyt-

täen sekä vuokralaisen henkilöstön aiempaa rakennuksen käyttökokemusta 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.

Selite:

Vuokrasopimuksen solmimisvelvoitteen perustuessa lakiin ja vuokra-ajan ollessa melko lyhyt, vuokrauskohteen kunnan osalta vuokrauskohteeseen vuokrataan siinä kunnossa kuin se on vuokra-ajan alkamishetkellä. Lähtökohtaisena oletuksena on perusteltua kunnan osalta pitää sitä, että vuokrauskohteeseen vuokrasopimuksen alkamishetkellä kohteessa harjoitettavan toiminnan edellyttämässä kunnossa. Vuokralaisen on reklamoitava havaitsemistaan puutteista. Mikäli vuokralainen ei reklamoi sopimusehtojen mukaisesti, lähtökohtana on, että vuokralainen katsoo kohteen täyttävän käyttötarkoituksen mukaiset edellytykset. Vuokranantaja sitoutuu pitämään kohteen sellaisessa kunnossa, kuin vuokrauskohteeseen harjoitettava toiminta edellyttää. Vuokranantajalla ei ole kuitenkaan velvollisuutta suoranaisesti parantaa kohteen kuntoa tilanteessa, jossa vuokralainen haluaisi käyttää kohdetta tai sen osaa muuhun kuin siihen käyttötarkoitukseen, jossa vuokrauskohteeseen vuokrasopimuksen alkaessa ollut.

Yleisten ehtojen 1.2 kohdan ensimmäisellä ja toisella kappaleella ei ole muutoin haluttu olennaisesti poiketa liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/1995, myöhemmin myös "liikehuoneistonvuokralaki" tai "LLHV") mukaisesta sääntelystä vuokrauskohteen kunnan osalta vuokra-ajan alkamishetkellä. 1.2 kohdan sääntelyllä ei ole myöskään haluttu rajoittaa kunnossapidon laiminlyönnistä seuraavaa vuokralaisen vuokrasopimuksen purkuoikeutta, joka on asetettu liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 18 §:n 2 momentissa.

1.2 Kohdan kolmannessa kappaleessa asetetaan vuokralaiselle velvollisuus tarkastaa vuokrauskohteen kunto ennen vuokrasuhteen alkamista. Hyvinvointialueelle siirtyvällä henkilöstöllä on usein paras tieto rakennuksen kunnosta ja siihen liittyvistä puutteista, mikä osaltaan helpottaa kohteen mahdollisten puutteiden yksilöintiä. Tarkastuksessa havainnointia ja dokumentoitua vuokrauskohteen kuntoa verrataan vuokrakauden päättyessä suoritettavassa tarkastuksessa havaittuun kuntoon yleisten ehtojen kohdan 3.2 mukaisesti, joten on tärkeää, että tarkastus suoritetaan asianmukaisesti.

Laki liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995) 18 §:

Huoneiston on vuokrasuhteen alkaessa ja sen aikana oltava sellaisessa kunnossa kuin vuokralainen huoneiston iän, alueen vastaavaan tarkoitukseen käytettyjen huoneistojen kunnan ja muut paikalliset olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voi vaatia.

Jos huoneisto ei vuokrasuhteen alkaessa tai kestäessä ole vaadittavassa tai sovitussa kunnossa ja vuokranantaja on vastuussa siitä, vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus, jos puutteellisuudella on olennainen merkitys eikä vuokranantaja kehotuksen saatuaan viivytyksettä huolehdi puutteellisuuden poistamisesta taikka puutteellisuutta ei voida korjata. Jos vuokranantaja laiminlyö vuokranantajalle kuuluvan korjauksen, vuokralainen saa vuokrasopimuksen purkamisen sijasta korjata puutteellisuuden vuokranantajan kustannuksella paitsi, jos puutteellisuus johtuu rakennuksen

keskeneräisyydestä tai viranomainen on kieltänyt huoneiston käyttämisen. Vuokralaisen on huolehdittava siitä, että puutteellisuuden korjaamisesta vuokranantajalle aiheutuvat kustannukset pysyvät kohtuullisina.

Jos huoneisto on sopimusehdon mukaan vuokrattu siinä kunnossa, jossa se oli sopimusta tehtäessä ja vuokranantaja on vastuussa huoneiston kunnosta, voi vuokralainen silti käyttää edellä tässä pykälässä mainittua oikeuttaan, jos vuokralainen sopimuksen tehdessään ei tiennyt huoneistossa olevasta puutteellisuudesta eikä olisi tavallista huolellisuutta käyttäen voinut sitä havaita tai odottaa sitä huoneiston iän, alueen vastaavaan tarkoitukseen käytettyjen huoneistojen kunnan ja muut paikalliset olosuhteet huomioon ottaen.

Työryhmän suositus: Vuokrauksen perustuessa pakottavaan lainsäädäntöön (voimaanpanolaki 22 §), siirtymäajan vuokra-ajan ollessa verrattain lyhyt (3–4 vuotta) sekä vuokrattavien kohteiden ollessa pääsääntöisesti jo ennen vuokrakauden alkua vuokralaisen henkilöstön käytössä, vuokralaiselle on muodostunut usein paras käsitys vuokrattavien kohteiden kunnosta. Näin ollen sote- ja pelan käytössä olevien vuokrakohteiden kuntoa ei tyypillisesti ole tarpeen erikseen tarkemmin selvittää vuokralaiselle vuokrakauden alkaessa. Vuokralaisen on reklamoitava havaitsemistaan puutteista. Mikäli vuokralainen ei reklamoi sopimusehtojen mukaisesti, lähtökohtana on, että vuokralainen katsoo kohteen täyttävän käyttötarkoituksen mukaiset edellytykset. Halutessaan vuokranantaja voi luonnollisesti esittää vuokralaiselle esim. tehtyjä kuntotutkimustuloksia tai kohteiden kuntoluokkatietoja, jotka määrittyvät asetuksen mukaisen vuokralaskennan yhteydessä teknisen nykyarvon ja jälleenhankinta-arvon suhteena.

Poikkeuksena edellä mainittuun ovat kohteet, joiden vuokra-aika halutaan jo lähtötilanteessa sopia siirtymäaika pitemmäksi. Tällöin suositeltavaa on, että vuokranantaja kokoaa käytössään olevat vuokrakohteiden kuntoa koskevat tiedot ja suositeltavaa on, että niiden pohjalta määrittelee pitkän tähtäimen korjausohjelmat (PTS). Mahdolliset tiedossa olevat korjaustoimenpiteet ja niiden vaikutusten arviointi on suositeltavaa tehdä näiden pohjalta yhteistyössä vuokranantajan ja vuokralaisen kesken jo ennen vuokrakauden alkua.

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 vaakuudet. Vuokralainen ei muutoin saa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta siirtää vuokrasopimusta.

Vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa kuulematta ja ilman vuokranantajan suostumusta ali- ja edelleenvuokrata vuokrauskohde kokonaan tai osittain vuokralaisen konserniyhtiölle tai muulle hyvinvointialueen määräysvallassa olevalle yksikölle. 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 vuokranantajaa kuulematta ja ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta tilojen ali- tai edelleenvuokraukseen.

Vuokranantajalla on oikeus myydä tai luovuttaa vuokrauskohde konserniyhtiölleen tai kolmannelle osapuolelle ilman vuokralaisen suostumusta. Vuokranantaja on kuitenkin velvollinen ilmoittamaan

vuokralaiselle vuokrauskohteen omistusoikeuden luovutuksesta luovutussopimuksen 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 luovutussopimukseen määräys tämän vuokrasopimuksen pysyvyydestä omistusoikeuden siirrosta huolimatta.

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

Selite:

Kohdassa on haluttu täsmentää osapuolten mahdollisuuksia siirtää vuokrasopimusta kolmannelle osapuolelle sekä täsmennetty siirtämisen tarvittavaa suostumusta ja asiassa noudatettavaa menettelyä. Vuokrasopimuksen tai vuokrauskohteen omistusoikeuden siirroilla ei ole vaikutusta vuokrasopimuksen ehtojen soveltamiseen tai vuokrasopimuksen keston. On kuitenkin syytä huomata, että vuokralaisen taholta sopimuksen siirto edellyttää etukäiteistä ilmoitusta vuokranantajalle sekä oikeuttaa vuokranantajan vaatimaan uudelta vuokralaiselta vakuudet. Erillisten vakuuksien asettamista ei ole katsottu muissa tilanteissa kuin sopimuksen siirtotilanteessa tarpeelliseksi osapuolten julkisoikeudellisesta oikeushenkilöllisyydestä johtuen.

Kohdan ehdoilla on pyritty varmistumaan siitä, että vuokrasopimus pysyy siirrosta huolimatta voimassa osapuolten välillä. Ehdoilla ei ole näin ollen haluttu olennaisesti poiketa liikehuoneiston vuokralain 31 §:ssä säädetystä vuokrasopimuksen pysymisestä voimassa vuokrasopimuksen omistusoikeutta luovutettaessa tai siirrettäessä.

Liikehuoneiston vuokralain 31 §:n mukaisesti:

Jos vuokralle annetun huoneiston käsittävä rakennus tai huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet vapaaehtoisesti luovutetaan tai siirtyvät toisen omistukseen taikka jos omistusoikeus siirtyy avio-oikeuden, naimaosan, testamentin tai perintöoikeuden nojalla tai yhteisomistussuhteen purkamisen johdosta, sitoo vuokrasopimus uutta omistajaa:

- 1) jos vuokralainen on ennen luovutusta tai saantoa ottanut huoneiston hallintaansa;*
- 2) jos luovutussopimukseen on otettu määräys vuokrasopimuksen pysyvyydestä; tai*
- 3) jos vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi on vahvistettu kiinnitys.*

Mitä edellä säädetään omistusoikeuden luovutuksesta tai siirtymisestä, koskee vastaavasti sellaisen muun oikeuden luovutusta tai siirtymistä, jonka perusteella vuokranantajalla on ollut oikeus antaa huoneisto vuokralle. Asunto-osakeyhtiön oikeudesta ottaa huoneisto hallintaansa ja sen vaikutuksista vuokralaisen asemaan sinä aikana, kun huoneisto on otettuna yhtiön hallintaan, säädetään asunto-osakeyhtiölaissa (1599/2009). Osakkeenomistajan kanssa tehtyyn vuokrasopimukseen perustuva vuokralaisen oikeus pitää huoneistoa hallinnassaan lakkaa siksi ajaksi, jonka huoneisto on asunto-osakeyhtiölain 8 luvun mukaisesti otettuna yhtiön hallintaan. (22.12.2009/1610)

Vuokrasopimus, joka 1 tai 2 momentin mukaan ei sido uutta omistajaa tai oikeuden

saajaa, pysyy kuitenkin voimassa, jollei omistaja tai oikeuden saaja pura sopimusta kuukauden kuluessa saannostaan tai siitä myöhemmästä ajankohdasta, jolloin tämä sai tiedon vuokrasopimuksesta.

Ehto, jolla rajoitetaan vuokralaisen tämän pykälän mukaista oikeutta, on mitätön.

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 veloituksia 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 violliset ja kuluneet osat ilman, että kohteen suhteellinen laatuolennaisesti 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.

Selite:

Ylläpitovastuiden osalta lähtökohdaksi yleisissä ehdoissa on asetettu, että vuokranantaja on vastuussa vuokrauskohteen ylläpidosta, ellei vuokrasopimusasetuksessa tai osapuolten välillä ole vuokrasopimuksen liitteenä olevassa vastuunjakotaulukossa sovittu toisin. Vuokrasopimusta solmittaessa osapuolten onkin ehdottaman tärkeää käydä vuokrasopimuksen liitteenä oleva vastuunjakotaulukko ajatuksella läpi ja sopia vastuunjaosta täsmällisesti kunkin kohdan osalta.

Vuokrauskohteen ylläpidon tasoa määritettäessä ei ole pyritty asettamaan liikehuoneistonvuokralaista olennaisesti poikkeavaa tai suurempaa kunnossapitovastuuta vuokranantajalle. On kuitenkin syytä huomata, että siirtymäajan vuokrasopimuksissa on kyse verrattain lyhytkestoisesta vuokra-

ajasta, joten vuokranantajan ylläpitovastuita arvioidaan lähtökohtaisesti suppeammin kuin pitempiketoisissa tai toistaiseksi voimassa olevissa vuokrasuhteissa. Tämä on ilmaistu yleisissä ehdoissa toteamalla, että "Vuokranantajan ylläpitovastuita ja velvoitteita arvioidaan suhteessa vuokra-ajaan.". Esimerkiksi vuokrauskohteessa havaittuja puutteita korjattaessa voidaan havaittu puute ratkaista tilapäisillä tai suppeammilla toimenpiteillä tai ratkaisuilla, laajempiin tai pitkäaikaisiin ratkaisuihin verrattuna, olettaen että vuokrauskohde saadaan niiden avulla tavalla käyttökuntoiseksi.

Työryhmän suositus: Jos vuokrasuhteen alussa osapuolten välillä on tiedossa, että vuokrauskohde on tarkoitus vuokrata huomattavasti pidemmäksi ajaksi kuin voimaanpanolain mukainen 3+1 vuotta, on mahdollisten investointien kattamisesta ja ylläpidosta syytä sopia sopimukseen lisättävillä erillisillä liitteillä sekä tarvittaessa muokata osapuolten ylläpitovastuita koskevia yleisten ehtojen kohtia.

Kohdan 2.1 viimeisessä kappaleessa on asetettu sisäilmaongelmien osalta osapuolten vastuulle määrittää niiden ratkaisemisessa sovellettava ratkaisuprosessi. Työryhmä katsoo, että prosessin määrittäminen vuokrasuhteen alkaessa on tärkeää, jotta mahdollisten ongelmien ilmetessä ei erimielisyyksiä syntyisi varsinaisen ongelman lisäksi enää erillisen ratkaisuprosessin määrittämisestä. Soveltamiskelpoisia ratkaisuprosesseja on kunnan oman sisäilmaprosessin lisäksi löydettävissä kiinteistöalalta. Työryhmä suosittelee, että ensisijaisesti sovellettaisiin kiinteistön omistajan sisäilmaprosessia. Osapuolet voivat kuitenkin vapaasti valita parhaaksi katsomansa ratkaisuprosessin.

2.2 Vuokralaisen velvollisuus pitää hyvää huolta vuokrauskohteesta

Vuokralainen on osaltaan velvollinen käyttämään ja hoitamaan vuokrauskohtetta 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.

Selite: Kohdassa asetetaan vuokralaiselle tavanomainen huolellisuusvelvoite vuokrauskohteen kunnosta huolehtimiseksi. Tähän sisältyy muun muassa siivouksesta huolehtiminen ja sen varmistaminen, että käyttäjät eivät turmele tai muuten vahingoita vuokrauskohtetta. Kohdalla ei ole haluttu poiketa liikehuoneiston vuokralain sääntelystä.

Liikehuoneiston vuokralain 23 §:n mukaisesti:

Vuokralaisen on hoidettava huoneistoa huolellisesti. Vuokralainen ei ole vastuussa tavanomaisesta kulumisesta, joka aiheutuu huoneiston käyttämisestä vuokrasopimuksessa edellytettyyn tarkoitukseen, jos vuokranantaja on vastuussa huoneiston kunnosta ja kunnossapidosta.

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vahingon, jonka vuokralainen tahallisesti taikka laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttaa huoneistolle.

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle myös vahingon, jonka huoneistossa vuokralaisen luvalla oleskeleva henkilö on tahallisesti taikka laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttanut huoneistolle. Vuokralaiselle tämän momentin mukaan kuuluva vastuu voidaan sopia ankarammaksikin, jos siihen on perusteltua syytä ottaen huomioon huoneiston sopimuksen mukainen käyttötarkoitus.

Vuokralainen ei kuitenkaan vastaa vahingosta, jonka aiheuttaa vuokranantajan toimesta taikka rakennuksen, huoneiston tai sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajan lukuun tehtävän työn suorittaja.

Tämän pykälän mukainen vuokralaisen vastuu koskee soveltuvin osin myös vuokrasuhteen johdosta vuokralaisen käytössä olevia kiinteistön tai rakennuksen yhteisiä tiloja ja laitteita.

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, säädösten ja viranomaismääräysten täyttämiseksi. Vuokranantajan toiminnan sopimuksenmukaisuutta arvioitaessa otetaan huomioon vuokrasopimuksen kesto.

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

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

Selite: Päätösvalta vuokrauskohteessa suoritettavista muutostöistä, perusparannuksista ja -korjauksista on asetettu lähtökohtaisesti vuokranantajalle vallitsevan käytännön mukaisesti. Vuokranantaja on kuitenkin lähtökohtaisesti velvollinen suorittamaan sellaiset välttämättömät toimenpiteet, jotka seuraavat vuokranantajaa pakottavasti velvoittavasta lainsäädännöstä, vuokranantajaa velvoittavista luvista tai viranomaismääräyksistä tai terveydestä annetuista pakottavista laeista taikka ne ovat tarpeen vuokranantajaa koskevien säädösten ja viranomaismääräysten täyttämiseksi. Näiden vastuiden osalta on edellä kohtaa 2.1 vastaavalla tavalla sovittu, että vuokranantajan vastuita arvioitaessa huomioidaan verrattain lyhyt vuokrasopimuksen vuokra-aika.

Kohdan kolmannessa kappaleessa vuokranantajan vastuuta on rajoitettu sellaisten kunnossapito- korjaustöiden taikka muutostöiden, perusparannusten tai peruskorjausten toteuttamisen osalta, joita vuokranantaja ei ollut velvollinen suorittamaan vuokrasopimuksen voimaantullessa noudatettavan lainsäädännön tai hyvinvointialueelle siirtyvien sopimusten perusteella. Esimerkkinä edellä mainituista tilanteista ovat vuokrauskohteessa harjoitettavaa toimintaa koskevat vaatimukset, joita vuokranantaja ei ole ollut velvollinen täyttämään ennen vuokrasopimuksen solmimista, kuten asumispalvelukohteita koskevat vaatimukset sprinklerijärjestelmästä, vaikka vastaavanlaisessa uudessa käyttöön otettavassa rakennuksessa lainsäädäntö edellyttäisi vaatimusten täyttämistä. Vuokrasopimuksen solmimisen perusteella vuokranantajalla ei ole velvollisuutta täyttää tällaisia vaatimuksia, eikä vuokralaisella vastaavasti oikeutta vaatia tällaisten vaatimusten täyttämistä.

Sellaiset toimenpiteet, jotka seuraavat lainsäädännön muuttumisesta vuokrasopimuksen solmimisen jälkeen vuokra-aikana, ja jotka velvoittavat vuokranantajaa tai vuokralaista tekemään tarvittavat muutokset vuokrauskohteeseen, on kuitenkin lähtökohtaisesti toteutettava. Tällaisten muutostöiden kustannuksista sovitaan kuitenkin osapuolten välillä erikseen ennen muutostöihin ryhtymistä.

Työryhmän suositus: Kustannusvastuun osalta pääasiallisen tai täyden vastuun kustannuksista tulisi kantaa se osapuoli, jolle lainsäädännössä asetetut uudet velvoitteet kohdistuvat, ja jonka on niitä noudatettava.

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 ilmenevistä tavanomaisista kunnossapito- ja korjaustöistä, jotka voivat haitata vuokralaisen toimintaa, viimeistään neljä viikkoa etukäteen.

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

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

Selite: Viimeistään vuokrasopimuksen allekirjoitustilaisuuden yhteydessä vuokranantajan tulisi antaa Vuokralaiselle tiedot sellaisista tässä kohdassa mainituista vuokrauskohteessa suoritettavista toimenpiteistä, jotka ajoittuvat vuokra-ajalle. Ilmoitusvelvollisuus koskee lähtökohtaisesti lähinnä laajempia perusparannus- tai korjaushankkeita, joista voi aiheutua haittaa vuokralaisen toiminnalle tai vuokrauskohteen käytölle.

Kohdan toisessa ja kolmannessa kappaleessa asetetaan vuorostaan ilmoitusvelvollisuus ja -ajat vuokra-ajan aikana ilmenevistä toimenpiteistä, jotta vuokralainen voi varautua toimenpiteistä aiheutuviin haittoihin. Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttavista toimenpiteiden suoritusajankohdasta tulee kuitenkin nimenomaisesti sopia osapuolten välillä etukäteen kohdassa asetetussa ajassa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

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.

Selite: Edellä kohdassa 2.3 todetulla tavalla vuokranantajalla on oikeus päättää vuokrauskohteessa suoritettavista muutos- ja korjaustöistä. Vuokralaisen suorittamat muutos-, korjaus- ja muut vuokrauskohteen tai sen käyttötarkoituksen muuttamiseen tähtäävät työt ovat sallittuja ai-

noastaan vuokranantajan etukäteen antaman kirjallisen hyväksynnän perusteella. Vuokralaisen tulee hyväksyttää töiden suunnitelmat vuokranantajalla ennen niiden toteuttamista. Töiden toteuttamisen jälkeen vuokralaisen tulee toimittaa vuokranantajalle töihin liittyvät piirustukset, joilla tarkoitetaan muun muassa päivitettyjä sähkökaavioita ja muuta teknistä materiaalia, kuten rakennuspiirustuksia.

2.6 Kustannusten jakautuminen osapuolten välillä muutos- ja korjaustöiden osalta

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

Vuokralainen vastaa sellaisten muutos- ja korjaustöiden kustannuksista, jotka aiheutuvat Vuokralaisen toimintaa koskevan lainsäädännön, säännösten, lupien sekä viranomais määräysten 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.

Selite: Kohdan ensimmäisen kappaleen muutos- ja korjaustöiden kustannuksilla tarkoitetaan kustannuksia, jotka ovat aiheutuneet vuokrauskohteessa vuokra-aikana havaittujen puutteiden korjaamisesta tai vuokrauskohteen saattamisesta lakien, säännösten, lupien sekä viranomais määräysten ja -ohjeistusten vaatimusten mukaiseksi, yleisten ehtojen 2.1 ja 2.3 kohtien mukaisen kunnan saavuttamiseksi. Vuokranantaja vastaa näistä toimenpiteistä aiheutuvista kustannuksista.

Kohdan toisessa kappaleessa asetetaan vuokralaiselle kustannusvastuu sellaisten muutos- ja korjaustöiden kustannuksista, jotka seuraavat vuokralaisen toimintaan kohdistuvista lainsäädännön, säännösten, lupien ja muiden vuokralaista velvoittavien sääntöjen ja toimintojen muuttumisen johdosta.

Kohdan neljännessä kappaleessa on asetettu osapuolten välille velvollisuus sopia siitä jäävätkö muutos- ja korjaustöiden lopputulokset sellaisenaan vuokrauskohteeseen vai tuleeko vuokralaisen esimerkiksi saattaa vuokrauskohde kustannuksellaan muutostöitä edeltäneeseen kuntoon. Mikäli tästä ei ole osapuolten välillä sovittu, jäävät muutostöiden lopputulokset kiinteiltä osiltaan vuokranantajalle. Kiinteillä osilla tarkoitetaan tässä yhteydessä esimerkiksi rakennuksen kiinteistöjärjestelmiin tai rakenteisiin tehtyjä muutoksia.

Viimeisessä kappaleessa asetetaan vuokralaiselle vastuu siitä, että muutos- ja korjaustyöt toteutetaan asianmukaisesti ja vuokralainen maksaa muutostöistä aiheutuvat kustannukset.

3 Vuokra-aika

3.1 Vuokra-aika

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

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

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

Selite: Osapuolet voivat vuokrasopimuksessa valita, että vuokrasopimukseen sovelletaan kolmen vuoden vuokra-aikaa sisältäen vuoden mittaisen jatko-option. Vaihtoehtoisesti osapuolet voivat halutessaan sopia voimaanpanolaista poikkeavasta vuokra-ajasta vuokrasopimuksen kohdassa "Sopimuksen voimassaoloaika, lain mukainen tai erikseen sovittu, valitse alta kumpi".

Mikäli osapuolet ovat valinneet voimaanpanolain 22 §:n mukaisen kolmen vuoden vuokra-ajan, tulee vuokralaisen ilmoittaa vuokranantajalle vuoden mittaisen vuokrasopimuksen jatko-option käyttöönotosta viimeistään 12 kuukautta ennen vuokra-ajan päättymistä.

Poikkeavan vuokra-ajan pituutta ei ole määritetty vuokra-asetuksessa, joten osapuolilla on sopimusvapautensa puitteissa mahdollisuus valita haluamansa vuokra-aika.

Työryhmän suositus: Sellaisten vuokrauskohteiden osalta, joiden vuokra-aika halutaan jo lähtötilanteessa sopia siirtymäaikaa pitemmäksi, suositeltavaa on, että vuokranantaja kokoaa käytössään olevat vuokrauskohteiden kuntoa koskevat tiedot. Lisäksi suositeltavaa on, että niiden pohjalta määritellään pitkän tähtäimen korjausohjelmat (PTS). Mahdolliset tulossa olevat korjaustoimenpiteet ja niiden vaikutuksien arviointi tulee tehdä näiden pohjalta yhteistyössä vuokranantajan ja vuokralaisen kesken.

3.2 Vuokrasuhteen päätyminen

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

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

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

Selite: Vuokralaisen vuokrasuhteen alussa suorittama yleisten ehtojen kohdan 1.2 mukainen katselmus on keskeisessä roolissa vuokrasuhteen päättyessä suoritettavassa katselmuksessa, jossa

tarkistetaan vuokrauskohteen kunto. Vuokrasuhteen alussa järjestetyn katselmuksen suorittamisvelvoitteen laiminlyödessään vuokralainen kantaa riskin siitä, että se voi joutua korvaamaan sellaisia vuokrauskohteen puutteita ja virheitä, jotka olisi voitu havaita vuokrasuhteen alussa suoritus- tussa katselmuksessa.

Työryhmän suositus: Suositeltavaa on suorittaa katselmus yhteistyössä siten, että molempien osapuolten edustajat osallistuvat katselmukseen. Katselmus on myös syytä dokumentoida riittävästi esimerkiksi katselmuksen yhdessä laadittavaan pöytäkirjaan, jonka molempien osapuolten edustajat allekirjoittavat ja hyväksyvät.

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 asumisoikeus-talolainojen kor- kotuesta 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 vuokrasuh- teeseen, vuokranantajalla on oikeus lisätä tästä aiheutuvat välittömät lisäkustannukset vuokralai- selta perittävän vuokran määrään.

Mikäli vuokrattavien tilojen käyttötarkoituksen mukaiselle toiminnalle asetetaan uusia viranomais- määräyksiä tai laatuvaatimuksia, vuokranantajalla on oikeus lisätä tällaisten vaatimusten täyttä- misestä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta perittävän vuokran määrään. Kustannusten vaiku- tuksesta 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.

Selite: Vuokrasopimusasetus sisältää vuokran määrittämisen peruseriaatteet. Kuntaliitto on laa- tinut ohjeistuksen vuokranlaskentaan liittyen. Mikäli vuokrasopimusta laadittaessa käytetään Maa- kuntien tilakeskuksen Skenarios -palvelua, on asianmukaiset laskentaperusteet käytettävissä suo- raan järjestelmässä. Voimaanpanolain hallituksen esityksen (HE 241/2020 s. 896) mukaan tilan- teissa, joissa osapuolet ovat sopineet voimaanpanolaista poikkeavasta vuokra-ajasta, määräytyy vuokra täytäntöönpanolain ja vuokra-asetuksen mukaisesti 1.1.2023-31.12.2026 välisellä ajalla. Sen jälkeen osapuolet voivat sopia vuokran perusteista toisin.

Vuokra maksetaan kuukausittain. Kohdan kolmannen ja neljännen kappaleen mukaisesti vuokran- antajalla on oikeus korottaa kuukausivuokraa kohdissa mainittujen kustannusten kohdistuessa

vuokrauskohteeseen. On kuitenkin syytä huomata, että mikäli kyse on neljännen kappaleen mukaisesta korotusperusteesta, on niistä neuvoteltava vuokralaisen kanssa.

Vuokralaisella ei ole oikeutta vaatia korvauksia tai vuokranalennusta vuokranantajalta tavanomaisen huoltotoimenpiteiden tai katkosten aiheuttamasta haitasta. Sama koskee myös kolmannelle tai tämän omaisuudella mahdollisesti aiheutunutta haittaa katkoksen johdosta.

4.2 Vuokranmaksujakso

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

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

Selite: Osapuolet voivat sopia vuokrasopimuksen kohdassa Lisätiedot vaihtoehtoisesta vuokranmaksupäivästä. Mikäli osapuolet eivät ole sopineet muusta päivästä, on vuokranmaksupäivä kunkin kuukauden 5. päivä.

Työryhmän suositus: Osapuolten tulee sopia vuokrasuhteen alussa, kuinka toimitaan vuokranmaksua koskevan laskutuksen osalta. Laskut voidaan toimittaa osapuolten sopimalla tavalla esimerkiksi postitse, taikka suoraan vuokralaisen laskutusjärjestelmään.

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 vuokraa siten, että vuokran tarkistus vastaa alalla yleisesti käytettyä ja edellä esitettyä periaatetta.

Selite: Vuokran tarkistaminen on määritelty vuokrasopimusasetuksen 7 §:ssä. Työryhmän näkemys on, että vuokraa voidaan asetuksen sanamuodon perusteella sekä korottaa että laskea elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Edellä mainitusta syystä ehtoihin ei ole sisällytetty muuten melko tavanomaisesti käytettyä ehtoa siitä, että elinkustannusindeksin laskiessa vuokra ei laske.

4.4 Arvonlisävero

Vuokranantaja on hakeutunut vuokrauskohteen osalta kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi arvonlisäverolain (88/1993) 30 §:ssä tarkoitetulla tavalla. Vuokraan ja

erilliskorvauksiin lisätään vuokrasopimuksen mukaisesti kulloinkin voimassa olevan verokannan mukainen arvonlisävero, ellei osapuolten kesken ole muuta sovittu.

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

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

Selite: Työryhmä on vuokrasopimukseen sovellettavia yleisiä ehtoja sekä vuokrasopimusta laatiessaan lähtenyt siitä olettamasta, että vuokraus on lähtökohtaisesti arvonlisäverollista suurimassa osassa vuokrasopimuksen soveltamistapauksista. Tämä tarkoittaa myös sitä, että vuokranantajat ovat hakeutuneet tai tulevat hakeutumaan arvonlisäverovelvollisiksi vuokrauskohteiden eli kiinteistöjen käyttöoikeuden luovuttamisen osalta. Vuokrat ilmoitetaan vuokrasopimukseen ilman arvonlisäveroa, mutta niihin lisätään laskutuksen yhteydessä kulloinkin voimassa olevan verokannan mukainen arvonlisävero. Osapuolten tulee sopia erikseen toisin, mikäli he haluavat poiketa arvonlisäverotukseen liittyvästä olettamasta.

Kohdan muilla ehdoilla pyritään muilta osin turvaamaan sitä, ettei vuokranantajalle tule arvonlisäverotukseen liittyviä maksuvelvoitteita, jos vuokralainen käyttäisikin sitoumuksensa vastaisesti vuokrauskohdetta muuhun kuin arvonlisäveron palautukseen ja/tai vähennykseen oikeuttavaan toimintaan. Tällaisissa tilanteissa vuokranantajalla on oikeus vaatia kustannukset täysimääräisesti vuokralaiselta.

Mikäli johonkin vuokrauskohteeseen liittyy esimerkiksi valtioneuvoston asetuksista tai muusta sääntelystä johtuen vaatimuksia, jotka estävät vuokrauskohteen käyttämisen arvonlisäverotusvähennykseen oikeuttavaan toimintaan, tulee osapuolten huomioida tällaiset poikkeustilanteet ja niiden vaikutukset. Se voi tapahtua esimerkiksi muuttamalla vuokrasopimuksen ja siihen sovellettavien yleisten ehtojen muotoilua parhaaksi katsomallaan tavalla.

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 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 ratkaistaan yhteistyössä vuokranantajan ja vuokralaisen välillä neuvotellen asiakastapaamisissa tai muulla osapuolten yhteisesti sopimalla tavalla.

Selite: Tarvittaessa ehtojen muotoilua voi muuttaa osapuolten tarvetta ja näkemystä paremmin vastaavaan suuntaan asiakastapaamisten järjestämistiheyden osalta.

Yleisissä ehtoissa on haluttu korostaa ja kannustaa osapuolia löytämään yhdessä sovinnollisesti neuvotellen ratkaisut vuokra-ajan aikana ilmeneviin ongelmiin. Tätä ilmentää muun muassa sitoutuminen kahdenkeskisiin neuvotteluihin ja tarvittavaan yhteistyöhön lupa- ja viranomaisprosesseissa. Yhteisten asiakastapaamisten muotoa ei ole kuitenkaan tarkemmin määritetty ja osapuolet voivat toteuttaa ne parhaaksi katsomallaan 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.

Selite: Kohdan sitoumuksella tarkoitetaan erityisesti vuokrauskohteessa toimivien kolmansien osapuolten, kuten urakoitsijoiden ja muiden palveluntarjoajien osalta suoritettavia toimia, joilta pyritään tarvittavassa laajuudessa varmistamaan, että nämä ovat asianmukaisesti suorittaneet julkisoikeudelliset maksu- ja muut velvoitteensa ja täyttävät muun muassa tilaajan selvitysvelvollisuudesta ja vastuusta ulkopuolista työvoimaa käytettäessä annetussa laissa (1233/2006) asetetut vaatimukset.

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 tarvittaviin 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.

Selite: Kohdassa sovitaan osapuolten välillä lähetettävien tiedoksiantojen ja muiden yhteydenottojen muodosta. Osapuolten välinen viestintä tulisi lähtökohtaisesti toteuttaa tässä kohdassa sovitulla tavalla, jotta osapuolen voidaan perustellusti katsoa toimineen siten, että reklamaatio on tullut toisen osapuolen tietoon. Viestintä tapahtuu ensisijaisesti kirjallisesti osapuolten välillä virallisesta sähköpostiosoitteesta toiseen, taikka osapuolen toiselle osapuolelle kirjallisesti ilmoittamaan muuhun sähköpostiosoitteeseen.

Kuittauksella tarkoitetaan tässä kohdassa sitä, että osapuolen vastaanottaessa reklamaation tai muun yhteydenoton toiselta osapuolelta, vastataan siihen mahdollisen automaattisen vastaanotto-kuittauksen lisäksi mahdollisimman pian varsinaisella viestillä.

6.2 Ilmoitusvelvollisuus vahinkojen ja vahingonvaarojen osalta

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

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

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

Selite: Tässä kohdassa molemmille osapuolille asetetuilla ilmoitusvelvoitteilla pyritään ehkäisemään vahinkojen syntymistä sekä minimoimaan jo mahdollisesti syntyneiden vahinkojen vaikutuksia. Kohdan ensimmäisen kappaleen mukaisesti vuokralaisen tulee aina saattaa vuokrauskohteen vahingoittuminen vuokranantajan tietoon. Samoin ilmoitusvelvollisuus koskee sellaisia puutteita, joiden korjaaminen on asetettu vuokranantajan vastuulle. Ilmoitukset ovat edellä mainituissa tilanteissa tehtävä heti, jos voidaan olettaa, että vahinko uhkaa suurentua, ellei sitä ryhdytä pikaisesti korjaamaan. Tällaisia vahinkoja ovat muun muassa putkirikkojen aiheuttamat vesivahingot ja vuokrauskohteen rakenteissa havaitut vahingot.

Kohdan toisen kappaleen mukaisesti osapuolille asetetaan velvollisuus ilmoittaa tietoonsa tulleista vuokrauskohteessa sattuneista tapaturmista tai vahingoista, joista voi seurata vahingonkorvausvelvollisuus vuokrasopimuksen osapuolille. Velvoitteen asettamisella pyritään mahdollistamaan osapuolten mahdollisuuksia reagoida vahinkojen seurauksiin ja niiden johdosta mahdollisesti esitettäviin vaatimuksiin.

Kohdan kolmannen kappaleen mukaisesti molemmat osapuolet ovat lisäksi velvollisia ilmoittamaan toiselle osapuolelle vuokrauskohteessa havaitsemistaan puutteista ja vioista, joista voi aiheutua

haittaa tai vahingonvaaraa vuokrauskohteelle tai sen käyttäjille tai vuokrauskohteessa olevalla irtaimelle kalustolle ja muulle omaisuudelle. Vian tai puutteellisuuden havainneen osapuolen on ryhdyttävä tarvittaviin varotoimiin vuokrauskohteen käyttäjien suojaamiseksi. Käyttäjien suojaamisella tarkoitetaan esimerkiksi vaarallisten tilojen eristämistä sekä merkitsemistä selkeästi varoitukseen ja käyttäjien pääsyn estämistä niihin.

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.

Selite: Yleisten ehtojen mukaan vuokranantajalla ei ole suoranaista velvoitetta ryhtyä laatimaan vuokrauskohteesta pohjakuvia, mikäli sellaisia ei ole saatavilla. Mikäli pohjakuvat ovat olemassa, tulee ne lähtökohtaisesti luovuttaa vuokralaiselle, ellei niiden luovuttamista ole rajoitettu lakiin perustuvien luovutusrajoitusten tai muilla vastaavilla salassapitovelvoitteilla. Viranomaistarkastusten raporteilla tarkoitetaan vuorostaan rakennusvalvontaviranomaisten ja muiden vastaavien viranomaisten laatimia raportteja vuokrauskohteesta vuokra-ajan aikana.

Vuokranantajan tulee varmistaa luovuttamiensa tietojen asianmukaisuus ja oikeellisuus. Mikäli tietojen virheellisyydestä tai puutteellisuudesta aiheutuu vahinkoa, vastaa vuokranantaja ainoastaan välittömistä vahingoista, kuten esimerkiksi korvaavaan tilan hankkimisesta vuokralaiselle aiheutuneista ylimääräisistä kustannuksista.

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.

Selite: Kohdassa asetetaan vuokralaisella vastaavat velvoitteet suhteessa vuokranantajaan kuin edellä kohdassa 6.3 vuokranantajalle tietojen asianmukaisuuden osalta.

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.

Selite: Yleisissä ehdoissa vastuu tietosuojalainsäädännön noudattamisesta on asetettu molemmille osapuolille ja vuokralainen sekä vuokranantaja vastaavat kumpikin tahoillaan, että noudattavat itseään ja toimintaansa koskevaa tietosuojalainsäädäntöä.

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 informoisesta koskien henkilötietojen luovuttamista.

Selite: Yleisiä ehtoja laadittaessa on lähdetty olettamasta, että muita henkilötietoja kuin osapuolten lakisääteisten edustajien henkilötietoja ei suurimmassa osassa tapauksista käsitellä vuokrasopimuksen perusteella. Näin ollen rekisterinpitäjyys ja vastuu henkilötietojen asianmukaisesta käsittelystä on molemmilla osapuolilla yhtäläinen.

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.

Selite: Jos vuokrasopimuksesta johtuen osapuolilla on syystä tai toisesta tarvetta käsitellä muitakin henkilötietoja kuin yhteyshenkilöidensä henkilötietoja, tulee niiden käsittelemisestä sopia erikseen erillisellä henkilötietojen käsittelyä koskevalla sopimuksella. Sopimuksena voidaan käyttää esimerkiksi osapuolten organisaatioissa jo käytössä olevia henkilötietojen käsittelysopimuksia.

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 ennaltaehkäisevistä toimista ja puhdistus- tai muista jälkikäsitteilytoimenpiteistä sekä korvaamaan vuokranantajalle ja kolmansille aiheutuneet ympäristö- ja muut välittömät sekä kohtuullisesti ennakoitavat välilliset vahingot täysimääräisesti.

Selite: Ehdolla on haluttu täsmentää vuokralaisen vastuuta mahdollisesti aiheuttamiensa ympäristövahinkojen osalta.

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 pakko-otto tai takavarikko julkiseen tarpeeseen, luonnonmullistus, tulipalo tai muu vaikutuksiltaan yhtä merkittävä ja epätavallinen ja osapuolista riippumaton syy. Ylivoimainen este siirtää vaikutustaan vastaavasti sovittua vuokra-ajan alkamisaikaa.

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

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

Selite: Ylivoimainen esteen johdosta vuokra-aika voi siirtyä myöhemmäksi tai keskeytyä, riippuen siitä milloin ylivoimainen este ilmaantuu. Vuokralaisella ei ole velvoitetta maksaa vuokraa siltä ajalta, kun ylivoimaisen esteen johdosta vuokrauskohde ei ole käytettävissä. Mikäli ylivoimaisen esteen vaikutukset kohdistuvat ainoastaan osaan rakennusta ja muu osa rakennuksesta on käytökelpoinen, maksaa vuokralainen vuokraa vain siltä osin kuin vuokrauskohde on tämän käytettävissä.

8.3 Osapuolten välillä mahdollisesti käytävät neuvottelut uuden vuokrasopimuksen solmimisesta

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

Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan vuokralaiselle sellaisista kolmansien osapuolten kanssa solmimistaan 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.

Selite: Voimaanpanolaki, vuokra-asetus, tai tämä vuokrasopimus ja sitä täydentävät yleiset ehdot eivät velvoita osapuolia jatkamaan vuokrasopimuksen vuokra-aikaa voimaanpanolain 22 §:n mukaisen vuokra-ajan (3+1) yli. Osapuolten on sopimuksen yhteistyötä ja avoimuutta korostavan hengen mukaisesti kuitenkin tarvittaessa keskusteltava osapuolten suunnitelmista ja tarpeista vuokrauskohteen jatkokäytön osalta. Mikäli vuokralainen haluaisi jatkaa vuokrauskohteen vuokrausta vuokra-ajan päättymisen jälkeen, tulee tästä ilmoittaa vuokranantajalle viimeistään yhdeksän (9) kuukautta ennen optiokauden päättymistä.

Vuokranantajan on vuorostaan avoimesti viestittävä vuokralaiselle sellaisista sopimuksista tai muista toimenpiteistään, jotka estävät vuokrauskohteen vuokraamisen uudestaan 3+1 vuoden mittaisen vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

8.4 ARA

Mikäli vuokrauskohde on saanut ARA:lta korkotukilainaa, täytetakauksen, 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.

Selite: Vuokrasopimusasetuksen 8 §:n 2 momentin mukaisesti siltä osin kun toimitilan vuokranmääritykseen sovelletaan aravarajoituslain (1190/1993) tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) säännöksiä, niitä sovelletaan myös hyvinvointialueen ja kunnan välillä tehtävän vuokrasopimuksen vuokran määräytymisessä tässä asetuksessa säädetyn sijasta.

Työryhmän suositus: ARA-kohteista tulisi tehdä oma erillinen sopimuksensa, koska niiden vuokranmääritys poikkeaa muista vuokrauskohteista. ARA-kohteiden vuokranmäärityksessä tulee ottaa huomioon kattavasti ARA:n kulloinkin antama ohjeistus sekä lainsäädännön asettamat vaatimukset.

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 ilkeilyvakuutukset. 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 vuokratohdetta 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.

Selite: Vastuu vuokrauskohteessa sijaitsevan vuokralaisen omaisuuden vakuuttamisen sekä vuokrauskohteessa harjoitettavan toiminnan osalta varautuminen mahdollisiin vahinkoihin asianmukaisin vastuuvakuutuksin, on asetettu vuokralaisen vastuulle vallitsevan käytännön mukaisesti.

Vuokranantaja on vuorostaan ehtojen mukaisesti velvollinen pitämään voimassa täysarvovakuutuksen. Osassa kaupungeista on saattanut olla tapana, ettei kiinteistöjä vakuuteta, vaan vahinkotapahtumiin on varauduttu rahastoimalla tietty summa vahinkotapahtumien varalta. Osapuolet voivat halutessaan muuttaa yleisten ehtojen muotoilua tältä osin omia käytäntöjään paremmin vastaavaksi.

8.6 Sopimuksen muuttaminen

Muutokset tähän sopimukseen on tehtävä osapuolten välillä kirjallisesti.

Selite: Kohdassa asetetaan ehdoton muotovaatimus sopimusmuutoksilta vaaditun muodon osalta. Myös sähköisessä muodossa tehdyt muutokset katsotaan kirjallisesti tehdyiksi muutoksiksi.

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).

Selite: Osapuolille on haluttu asettaa neuvotteluvollisuus mahdollisista vuokrasopimuksesta syntyvistä erimielisyyksistä, jotta ne saataisiin sovinnollisesti ratkaistua ilman, että olisi turhaan tai ennenaikaisesti tarvetta turvautua osapuolten resursseja ja aikaa vieviin oikeudenkäynteihin. Mikäli useampien neuvotteluidenkaan avulla ei saavuteta molempia osapuolia tyydyttävää ratkaisua, voidaan riitaisuudet viime kädessä saattaa ratkaistavaksi vuokrauskohteen sijainnin mukaan määräytyvässä käräjäoikeudessa.

Liikehuoneiston vuokrauksesta annettu laki täydentää tätä vuokrasopimusta ja sen yleisiä ehtoja siltä osin, kuin vuokrasopimuksessa ei ole toisin erikseen sovittu.

VUOKRASOPIMUKSEN VASTUUNJAKOTAULUKON SOVELTAMISOHJE KUNNAN JA HYVINVOINTIALUEEN VÄLISESSÄ VUOKRAUKSESSA

1 Vastuunjakotaulukon tarkoitus ja suhde vuokrasopimukseen ja yleisiin ehtoihin

Vastuunjakotaulukolla vuokrasopimuksen osapuolet sopivat yksityiskohtaisesti vuokrauskohteiden huolto- ja ylläpitovastuista. Vastuunjakotaulukko täydentää ja täsmentää vuokrasopimusta ja sen yleisiä ehtoja. Vastuunjakotaulukon suhteesta muihin sopimusasiakirjoihin katso edellä yleisten ehtojen kohta 2.1 Vastuunjakotaulukko ei ole kustannusjakotaulukko, vaikka kustannusvastuu tyypillisesti usein mukaileekin vastuunjakotaulukon mukaisesti määräytyvää vastuuta. Vastuunjakotaulukkoa laadittaessa on kiinnitetty huomiota muun muassa toiminnallisuuden pohjalta arvioituun vastuun jakautumiseen. Kustannusvastuu voi myös poiketa vastuunjakotaulukon mukaisesta vastuusta.

Työryhmän suositus: Kustannusvastuusta on sovittava vastuunjakotaulukon läpikäynnin yhteydessä.

Vuokrasopimuksen liitteenä olevassa mallivastuunjakotaulukossa on omat välilehtensä sairaaloille, sote- ja hyvinvointikiinteistöille, asumispalveluille, paloasemille sekä muille yleisesti käytössä oleville tiloille kuten toimistoille. Vuokrasopimustyöryhmä on tehnyt vastuunjakotaulukoon alustavan ehdotuksen vastuun jakautumisesta osapuolten välillä kullekin käyttötarkoituksen mukaisesti nimetyille välilehdelle. Ehdotuksia laadittaessa on pääsääntöisesti noudatettu periaatetta, jonka mukaisesti kiinteistön rakenteista ja kiinteistöä kiinteästi palvelevista järjestelmistä ja laitteista vastaa vuokranantaja. Vastaavasti ensisijaisesti kiinteistössä harjoitettavaan toimintaan liittyvät järjestelmät sekä vastuu niistä on pyritty asettamaan pääasiassa vuokralaiselle.

Vastuunjakotaulukoita laadittaessa alustavia valintoja on tehty edellä mainitusta lähtökohdista poiketen kuitenkin myös esimerkiksi riskienjaollisista näkökulmista johtuen. Esimerkiksi sairaalakohteissa tietyt lääkinnälliset tai hoitoon liittyvät järjestelmät voivat edellyttää kiinteistöön tehtäviä muutoksia, joten vastuu myös kiinteistöön tehtävien muutosten osalta esimerkiksi laitteistoa uusittaessa voi työryhmän näkemyksen mukaan olla perusteltua asettaa vuokranantajan sijaan vuokralaiselle.

1.1 Vastuunjakotaulukon muokkaaminen

Vuokrauskohteiden vastuunjakotaulukoita ei tule mieltää ainoana mahdollisena tapana sopia vastuiden jakautumisesta osapuolten välillä. Vastuunjakotaulukko onkin tarkoitettu ainoastaan suuntaa antavaksi ohjenuoraksi siitä miltä vastuiden jako voisi kuvitellussa esimerkkikohteessa olla. Vuokrasopimusta solmittaessa osapuolten tulee käydä vastuunjakotaulukot kohta kohdalta läpi, jotta osapuolet voivat varmistua siitä, että vastuu jakautuu osapuolten välillä kussakin tapauksessa tarkoituksenmukaisella tavalla molempien osapuolten näkökulmasta.

Työryhmän suositus: Vastuunjakotaulukoista on suositeltavaa poistaa tai muuten selkeästi merkitä sellaiset vastuunjakotaulukon kohdat, joita ei sisälly kyseisiin vuokrauskohteisiin. Vastaavasti vastuunjakotaulukoihin voi vapaasti lisätä sarakkeita sellaisille vuokrauskohteissa sijaitsevien asioiden merkitsemiselle, jotka osapuolet katsovat tarpeelliseksi.

KÄYTTÖOIKEUSSOPIMUKSEN SOVELTAMISOHJE

1 Käyttöoikeussopimuksen tarkoitus ja suhde vuokrasopimukseen

Työryhmä on kuntien ja hyvinvointialueiden pyynnöstä laatinut myös käyttöoikeussopimuksen ja siihen liittyvän soveltamisohjeen. Käyttöoikeussopimus on tarkoitettu tilanteisiin, joissa tila ei siirry voimaanpanolain tarkoittamalla tavalla hyvinvointialueen hallintaan kokonaisuudessaan. Tällaisen tilan käyttö perustuu muuhun hyvinvointialueen ajoittaiseen ja/tai tilapäiseen käyttötarpeeseen.

Käyttöoikeussopimuksen johdannon mukaisesti käyttöoikeussopimus on tarkoitettu lähinnä tilanteisiin, joissa yksittäisten tilojen tarve ja käyttö ei ole luonteeltaan välttämättä aina tiettyyn tilaan sidoksissa ja on muutenkin luonteeltaan enemmänkin tilapäistä, mutta kuitenkin tietyn väliajoin toistuvaa. Tyyppitilanteena voidaan pitää esimerkiksi kouluterveydenhuollosta vastaavan henkilöstön käyttöön tilapäisesti tarvittavaa tilaa kyläkoululla, josta ei muuten löydy tiloja tätä tarkoitusta varten.

Jos esimerkiksi tiettyä tarkoitusta, kuten kouluterveydenhuoltoa varten rakennetut tilat koulurakennuksesta löytyvät jo, työryhmän näkemys on, että tällaisista tiloista tulisi ensisijaisesti solmia 3+1 vuotisen vuokrasopimusmallin mukainen vuokrasopimus käyttöoikeussopimuksen sijaan. Käyttöoikeussopimus on ajateltu ja tarkoitettu varsinaista vuokrasopimusta kevyemmäksi tavaksi sopia tilapäisestä tilojen vuokrauksesta.

1.1 Käyttöoikeussopimuksen ehdot ja niiden muokkaaminen

Käyttöoikeussopimuksen ehdot on laadittu, ja ne on syytä tulkita ainoastaan työryhmän näkemysnä sellaisista vähimmäisehdoista, joista useimmissa tapauksissa on mahdollisesti tarvetta sopia käyttöoikeustilan vuokraukseen liittyen. Työryhmä kannustaakin sopimuksen osapuolia tarvittaessa muokkaamaan käyttöoikeussopimusta, poistaen tarpeettomaksi tai lisäen tarpeelliseksi katsomiaan ehtoja käyttöoikeussopimukseen kunkin käyttötilanteen tarpeiden mukaisesti.

Käyttöoikeussopimuksen muokkaamismahdollisuutta on haluttu korostaa muun muassa sisällyttämällä sopimuksen ehtoihin [Osapuolten mahdollisesti sopimat muut ehdot] -kohtia, joiden tilalle osapuolet voivat kirjata omia täsmentäviä ehtojaan. Käyttöoikeussopimusohjan ehtoja voi myös vapaasti muokata haluamallaan tavalla.

1.2 Käyttöoikeussopimukseen sisällytetyt vaihtoehdot, esimerkit ja sopimuksen käyttäminen

Käyttöoikeussopimukseen on sisällytetty valmiiksi muotoiltuja kohtia, joista osapuolet voivat valita tarpeitaan parhaiten vastaavan ehtomuotoilun. Vaihtoehdoilla on haluttu korostaa tyyppillisimpien soveltamistilanteiden välillä tehtäviä valintoja. Edellä mainitusta mallina toimii käyttöoikeussopimuksen kohdassa "käyttöoikeudenvoimaantulo", jossa osapuolten tulee päättää, onko sopimus toistaiseksi voimassa oleva vai määräaikainen. Valinnan tekemisen jälkeen tarpeettomat vaihtoehdot tulee poistaa.

Käyttöoikeussopimukseen sisällytetyt Esimerkit vuorostaan ovat työryhmän näkemyksiä siitä, miten ja millä tarkkuudella sopimuksen osapuolten olisi vähintäänkin hyvä pyrkiä sopimaan yksittäisistä sopimusehdoista tai niiden muotoiluista. Esimerkkeinä esitetyt ehtomuotoilut on syytä kuitenkin tarvittaessa täsmentää osapuolten välillä sopimusta laadittaessa, jotta sopimuksen ehdot myös parhaiten soveltuvat kuhunkin yksittäiseen soveltamistilanteeseen. Näidenkin ehtojen muotoilun jälkeen on tärkeää muistaa poistaa tarpeettomat Esimerkit ja Vaihtoehdot.

1.3 Käyttöoikeussopimuksen liitteet

Käyttöoikeussopimuksen liitteiksi on ajateltu sisällytettävän kaksi liitettä. Käyttöoikeuskohtien/-tilojen määrittely -liitteessä osapuolet määrittävät tarkemmin käyttöoikeussopimuksen perusteella vuokrattavat tilat. Käyttöoikeustilojen vähimmäisvarustelu -liitettä käytetään vuorostaan vuokrattavan käyttöoikeustilan varustelusta sopimiseen. Molemmat liitteet laaditaan osapuolten parhaaksi katsomalla tavalla vapaamuotoisesti, eikä työryhmä ole laatinut liitteistä malliliitettä.

Osapuolet voivat halutessaan sisällyttää muitakin liitteitä osaksi sopimusta.