

Toimitilojen vuokrasopimus

sopimusnumero

sivu 1/3

Vuokranantaja

Nimi Turun kaupunki, Tilapalvelut	Y-tunnus 0204819-8
Osoite Linnankatu 90 E, 20100 Turku	Puhelin
Yhteyshenkilö Leevi Luoto	Sähköposti leevi.luoto@turku.fi
Vuokranmaksutili	
Välittäjä	OVT-tunnus
Tilausviite	

Vuokralainen

Nimi Varsinais-Suomen Hyvinvointialue	Y-tunnus 3221065-1
Osoite PL 52, 20521 Turku	Puhelin
Yhteyshenkilö Juha Rantasalo	Sähköposti juha.rantasalo@tyks.fi
Vuokranmaksutili	
Viitemaksutieto	
Välittäjä BAWCFI22	OVT-tunnus 003732210651

Vuokrauskohteet ja vuokra

Vuokrauksen kohteet ja vuokrat on lueteltu liitteessä 2 (Vuokrauskohteet).

Lisätiedot

Vuokrattujen kohteiden pinta-aloja ei ole tarkistussmitattu, eikä vuokra perustu neliöihin vaan vuokrattavaan tilakokonaisuuteen.	
Kaikki hinnat on ilmoitettu arvonlisäverottomina, mutta niihin lisätään laskutuksen yhteydessä kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.	
Vuokralainen sitoutuu käyttämään tiloja arvonlisäveron palautukseen oikeuttavaan toimintaan.	
Kohteen käytöstä, kunnosta, kunnossapidosta ja/tai muutostöistä on sovittu yleisissä sopimusehdoissa ja vastuunjakotaulukossa.	Vuokranmaksujakso on yksi (1) kuukausi.
Viivästyskorko on voimassa olevan korkolain mukainen.	Eräpäivä on kunkin kuun 2 . päivä.

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.1.2023 ja päättyy 31.12.2025, ellei vuokralainen ole sosiaali- ja terveydenhuoltoja ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevasta lainsäädännöstä annetun lain (616/2021) 22 §:n 2 momentin mukaisesti ilmoittanut vuokranantajalle pidentävänsä vuokra-aikaa vuodella, jolloin vuokrasopimus päättyy 31.12.2026.

Vuokrasopimuksen osapuolet voivat sopia poikkeuksia tässä kohdassa ylempänä mainittuun vuokra-aikaan liitteessä 2 olevan erillisen taulukon ("Vuokrauskohteisiin tehdyt muutokset sopimuskauden aikana") mukaisesti. Kyseisessä taulukossa mainitut muutokset hyväksytään, sopimuksen alkaessa tämän sopimuksen allekirjoituksin, tai myöhemmin molempien osapuolten kirjallisella hyväksynnällä.

Toimitilojen vuokrasopimus

sopimusnumero

sivu 2/3

Vuokrantarkistus

Tarkistustyyppejä Indeksitarkistus

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Vuokra tarkistetaan kalenterivuositain vuoden alusta elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuotuinen muutos lasketaan elinkustannusindeksin vuokran tarkistamista edeltävän vuoden lokakuun ja sitä edeltävän vuoden lokakuun pistelukujen mukaan. Ensimmäinen vuokrantarkistusvuosi on vuosi 2024.

Vuokravakuus

Vuokravakuutta ei vaadita.

Muut ehdot

Sopimuksen ehdot ja vastuunjako on tarkemmin määritelty sopimuksen yleisissä ehtoissa, sekä sopimuksen muissa liitteissä. Tämän lisäksi osapuolet toteavat seuraavaa:

- Hyvinvointialueella ei ole mahdollista kohteiden runsaan lukumäärän vuoksi toteuttaa vuokrakauden alussa kunto-, turvallisuus- tai käyttötarkoituksen soveltuvuustarkastuksia tai tarkastelua sen osalta, että vuokrasopimuksessa eriteltyt tilat vastaavat laajuudeltaan käytössä olevia tiloja. Hyvinvointialueella on oikeus avata vuokrasopimus 12 kk sisällä sopimuksen allekirjoitushetkestä uuden vuokran neuvottelemista varten, mikäli kiinteistössä on merkittäviä puutteita em. kunto- tai turvallisuusasioissa, tai vuokrattavien tilojen laajuus ei vastaa käytössä olevia tiloja, tai keskeyttää vuokran maksu rakennuksen tai tilan käyttöä estävissä tapauksissa.
- Kiinteistön vuokrasopimus sisältää maanvuokran ja oikeuden kiinteistön parkkipaikkojen käyttöön nykyisen käytön laajuisesti, ellei asiasta ole erikseen sovittu muuta. Esimerkiksi Eskelin parkkitalon, Ursininkadun parkkipihan, Linnankatu 31 & 39 paikkojen osalta on määritelty erilliskorvaukset osapuolten kesken erillisellä sopimuksella. Osapuolet toteavat, että kaikkien tässä sopimuksessa mainittujen kohteiden yhteydessä olevien parkkipaikkojen osalta Vuokranantajalla on mahdollisuus irtisanoa paikkojen käyttöoikeus 2kk irtisanomisaikaa noudattaen. Vuokranantajalla on oikeus laskuttaa käyttäjää sähkötolppien/-pistokkeiden energiasta, mutta pistokkeiden käyttöoikeus ei automaattisesti sisälly vuokraukseen eli Vuokranantajalla on oikeus evätä pistokkeiden käyttö.
- Hyvinvointialueen mahdollisesti tarvitsemista muutostöistä kiinteistöön sovitaan erikseen ja huomioidaan vuokraa korottavina tekijöinä.
- Sopimuksessa noudatetaan liitteenä olevaa vastuunjakotaulukkoa ja siinä mahdollisesti sovittujen lisäpalveluiden hankinnasta. Kiinteistöylläpidosta ja huollosta sovitaan vastuunjakotaulukon määrittämällä tavalla, ellei asiasta ole erikseen kirjallisesti muuta sovittu.
- Vuokranantaja antaa suostumuksen siihen, että Vuokralainen alivuokraa vuokra-kohteeseen kuuluvat keittiötilat Kaarea Oy:lle, mikäli keittiötilat sisältyvät tässä sopimuksessa määritettyyn vuokra-alaan.
- Vuokralainen on tietoinen, että sopimus allekirjoitetaan ehdollisena Turun kaupunginvaltuuston hyväksynnälle.

Liitteet

1. Vuokrasopimuksen yleiset ehdot kunnan ja hyvinvointialueen välisessä vuokrauksessa
2. Vuokrauskohteet
3. Vastuunjakotaulukko
4. Pohjakuvat (toimitettu Maakuntien tilakeskuksen -teams kanavaan)

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

VUOKRASOPIMUKSEN YLEISET EHDOT KUNNAN JA HYVINVOINTIALUEEN VÄLISESSÄ VUOKRAUKSESSA

1 Vuokrauskohte

1.1 Vuokrauksen peruste

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

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

1.2 Vuokrauskohteen kunto

Vuokrauskohte vuokrataan ja vuokralainen hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se on vuokra-ajan alkamishetkellä.

Vuokranantaja ja vuokralainen sitoutuvat molemmat osaltaan pitämään vuokrauskohteen siinä kunnossa, kuin vuokrauskohte on vuokrauskohteen huomioiden luonnollisen kuluman.

Vuokralainen on velvollinen tarkastamaan vuokrauskohteen kunnan tavallista huolellisuutta käyttäen sekä vuokralaisen henkilöstön aiempaa rakennuksen käyttökoke-
mista hyödyntäen ja ilmoittamaan vuokrauskohteesta

tai sen kunnossa havaitsemistaan puutteista vuokranantajalle ennen vuokrasopimuksen alkamista.

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

1.3 Vuokrauskohteen luovutus ja siirto

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

Vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa kuulematta ja ilman vuokranantajan suostumusta ali- ja edelleenvuokrata vuokrauskohte kokonaan tai osittain vuokralaisen konserniyhtiölle tai muulle hyvinvointialueen määräysvallassa olevalle yksikölle. Vuokralaisen on pyydettävä vuokranantajan etukäteinen kirjallinen suostumus ali- tai edelleenvuokratessaan vuokrauskohtetta muulle kuin yllä luetelluille tahoille. Vuokranantaja ei ilman perusteltua syytä saa olla antamatta suostumusta. Saatuaan luvan edelleen- tai alivuokraukseen vuokralainen vastaa kuitenkin edelleen tämän sopimuksen velvoitteista myös edelleen- tai alivuokraamien tilojensa osalta.

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

Vuokranantajalla on oikeus myydä tai luovuttaa vuokrauskohte konserniyhtiölleen tai kolmannelle osapuolelle ilman vuokralaisen suostumusta. Vuokranantaja on kuitenkin velvollinen ilmoittamaan vuokralaiselle vuokrauskohteen omistusoikeuden luovutuksesta luovutus-
sopimuksen 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.

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 ylläpitovastuista on sovittu tämän sopimuksen osapuolten välillä liitteessä 3 (Vastuunjako- taulukko).

Vuokrauskohteen ylläpidon perusteena on vuokrauskohteen säilyttäminen vuokrasopimuksessa määritellyn vuokrauskohteen käytön vaatimusten ja tämän vuokrasopimuksen mukaisessa sekä liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/1995, muutoksineen) edellyttämässä asianmukaisessa kunnossa. Vuokranantajan ylläpitovastuita ja velvoitteita arvioidaan suhteessa vuokra- aikaan. Vuokrauskohteen tulee kuitenkin täyttää sekä tiloja että vuokrauskohteen käytön mukaista toimintaa koskevien lakien, säännösten, lupien sekä viranomaismääräysten ja -ohjeistusten vaatimukset. Sopimuksen aloituksen jälkeen toteutettavat ylläpito-, korjaus- ja muutostyö- tarpeiden kustannusjaosta sovitaan osapuolten kesken erikseen.

Kiinteistönhoidolla ja -huollolla vuokrauskohde pidetään käyttö- ja toimintakuntoisena sekä estetään vikojen ilmaantuminen. Kunnossapidolla kohteen ominaisuudet pysytetään uusimalla tai korjaamalla vialliset ja kuluneet osat ilman, että kohteen suhteellinen laatutaso olennaisesti muuttuu. Kunnossapidon suunnitteluvastuu on vuokranantajalla. Tarvitavat kunnossapitotyöt käsitellään ja sovitaan osapuolten välisissä yhteistyökokouksissa, joihin vuokranantaja kutsuu sekä vuokralaisen että tilojen käyttäjän. Kokoukset järjestetään keskitetyllä mallilla, jossa käsitellään useampi kohde kerrallaan.

Vuokrauskohteen sisäilmaan liittyvien asioiden osalta vuokralainen kutsuu koolle tarvittaessa työryhmän, johon Vuokranantajan nimeää oman edustajansa. Vuokraukseen sovelletaan kulloinkin voimassa olevassa asu- miterveysasetuksessa (sosiaali- ja terveysministeriön asetus asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden päte- vyyksivaatimuksista 545/2015) tai mahdollisesti korvaa- vassa säädöksessä asetettuja toimenpiderajoja.

2.2 Vuokralaisen velvollisuus pitää hyvää huolta vuokrauskohteesta

Vuokralainen on osaltaan velvollinen käyttämään ja hoi- tamaan vuokrauskohdetta huolellisesti sekä huolehti- maan 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.

Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan kohteessa havaitse- mistaan vioista Vuokranantajan hallinnoimaan Granlund Manager -järjestelmään. Vuokranantaja toimittaa ohjeet Vuokralaiselle järjestelmän käyttöön.

2.3 Vuokranantajan oikeudet ja velvollisuudet toteuttaa vuokrauskohteessa muutos- ja korjaustöitä

Vuokranantajalla on oikeus päättää vuokrauskohteessa suoritettavista muutostöistä, perusparannuksista ja -kor- jauksista.

Vuokranantaja vastaa kunnossapito- tai korjaustöistä sekä muutostyöstä, perusparannuksesta tai peruskor- jauksesta, mikäli toimenpide on välttämätön vuokraus- kohteen vuokrasopimuksen mukaisen kunnan ylläpitä- miseksi, taikka vuokranantajaa pakottavasti velvoittavien lakien, lupien tai muiden viranomaismääräysten täyttä- miseksi tai terveydestä annettujen pakottavien lakien, säästöjen ja viranomaismääräysten täyttämiseksi. Vuok- ranantajan toiminnan sopimuksenmukaisuutta arvioita- essa 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 hyvinvoin- tialueelle siirtyvien sopimusten perusteella velvoitettu suorittamaan.

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

2.4 Vuokranantajan velvollisuus ilmoittaa vuokralaiselle muutos- ja korjaustöistä

Vuokranantajan tulee antaa vuokralaiselle tiedot sellaisista vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä tiedossa olevista vuokrauskohteeseen tai -kohteisiin kohdistuvista perusparannus- tai korjaushankkeista, jotka tullaan toteuttamaan tai on suunniteltu toteutettavan vuokra-ajan aikana.

Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokra-ajan aikana ilmevästä tavanomaisista kunnossapito- ja korjaustöistä, jotka voivat haitata vuokralaisen toimintaa, viimeistään neljä viikkoa etukäteen.

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

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

2.5 Vuokralaisen oikeudet ja velvoitteet muutos- ja korjaustöiden toteuttamisessa

Vuokralainen ei saa muuttaa vuokrattujen tilojen käyttötarkoitusta eikä suorittaa vuokrauskohteessa muutos- eikä korjaustöitä ilman, että vuokralainen on hyväksyttänyt suunnitelmat vuokranantajalla ja saanut vuokranantajan kirjallisen luvan suunnitelmien mukaisten töiden toteuttamiselle ennen töiden aloittamista. Vuokralainen vastaa toteuttamiensa muutos- ja korjaustöiden asianmukaisesta toteuttamisesta ja suunnittelusta sekä mahdollisista viranomaisluvista. Töihin liittyvät piirustukset on toimitettava vuokranantajalle viimeistään muutos- ja korjaustöiden valmistuttua.

2.6 Kustannusten jakautuminen osapuolten välillä muutos- ja korjaustöiden osalta

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

Vuokralainen vastaa sellaisten muutos- ja korjaustöiden kustannuksista, jotka aiheutuvat Vuokralaisen toimintaa koskevan lainsäädännön, säännösten, lupien sekä viranomaismääräysten ja -ohjeistusten 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 ja miten muutostöiden, esim. tekniikkalisäysten huolto järjestetään). Mikäli tästä ei sovita, jäävät muutos- ja korjaustyöt kiinteiltä osiltaan vuokranantajan hyväksi ilman eri korvausta.

Vuokralainen vastaa tekemistään muutos- ja korjaustöistä sekä niihin liittyvistä kustannuksista.

3 Vuokra-aika

3.1 Vuokra-aika

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

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

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

3.2 Vuokrasuhteen päättymisen

Vuokrauskohteessa pidetään vuokrasuhteen päättymisen yhteydessä sopimusosapuolten kesken katselmus,

joka dokumentoidaan. Vuokrauskohteen tulee olla tavanomainen 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 puuteet, jotka eivät ole aiheutuneet tavanomaisesta kulumisesta.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan sellaisten toimintansa 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.

4 Vuokra

4.1 Vuokra

Vuokrasopimuksen mukaisen vuokran määräytymisperiaatteet on määritelty voimaanpanolain 22 §:ssä ja vuokrasopimusasetuksessa. Siltä osin kun vuokrauskohteen vuokramääritykseen 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 vuokrasopimusasetuksen sijaan.

Kuukausittain perittävän vuokran määrä on määritetty vuokrasopimuksessa. Vuokrauksen kohteet ja kohdekohtaiset vuokran määrät on eritelty liitteessä 2 ("Vuokrauskohteet").

Jos lainsäädännöllä tai julkishallinnon toimenpitein kohdistetaan uusi vero tai maksu vuokrasuhteeseen, vuokranantajalla on oikeus lisätä tästä aiheutuvat välittömät lisäkustannukset vuokralaiselta perittävän vuokran määrään.

Mikäli vuokrattavien tilojen käyttötarkoituksen mukaiselle toiminnalle asetetaan uusia viranomaismääräyksiä tai laatuvaatimuksia, vuokranantajalla on oikeus lisätä

tällaisten vaatimusten täyttämistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta perittävän vuokran määrään. Kustannusten vaikutuksesta vuokraan sovitaan kuitenkin etukäteen erikseen.

Tilapäiset häiriöt sekä kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoitukset vesi-, viemäri-, lämpö-, sähkö- ja IV-laitteissa tai muut näihin verrattavat tapaukset eivät oikeuta Vuokralaista korvaukseen Vuokranantajalta tai vuokran alennukseen.

Vuokranantaja ei ole myöskään velvollinen korvaamaan Vuokralaisen tai kolmannen osapuolen omaisuudelle tai toiminnalle aiheutuneita vahinkoja, jotka ovat aiheutuneet edellisessä kappaleessa mainituista tilapäisistä toimintahäiriöistä ja kiinteistön hoidon kannalta tarpeellisista katkoksista ja rajoituksista tai muista niihin verrattavista tapauksista.

4.2 Vuokranmaksujakso

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

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

4.3 Vuokran tarkistaminen

Vuokran tarkistamisen periaatteet on määritetty vuokrasopimusasetuksen 7 §:ssä.

Vuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (1951:10=100) täysimääräisesti siten, että perusindeksinä käytetään lokakuun 2022 indeksilukua ja tarkistusindeksinä kunkin vuoden lokakuun indeksia. 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. En-

simmäisen 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. Mikäli indeksin pisteluku laskee ei tätä huomioida vuokraa alentavasti.

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.

Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokrauskohdetta arvonlisäveron palautukseen ja/tai vähennykseen oikeutta-vaan toimintaan.

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

antajalle ja kiinteistönomistajalle aiheutuvat kaikki lisäkustannukset täysimääräisesti, mukaan lukien vuokrauskohteesta vuokranantajalle ja kiinteistönomistajalle aiheutuvan vähennyskelvottoman arvonlisäveron määrän ja kiinteistöinvestoinneista Verohallinnolle palautettavaksi tulevan veron määrän.

Osapuolten on ilmoitettava vuokrauskohteen arvonlisäverotukseen vaikuttavista muutoksista välittömästi.

5 Osapuolten välinen yhteistoiminta

5.1 Yhteistoiminta

Vuokrasopimuksen osapuolet sekä tarvittaessa kohteen käyttäjät pitävät vähintään kerran vuodessa asiakastapaamisen keskitetysti tällä sopimuksella vuokratuista kohteista.

Vuokrasopimuksen osapuolet sitoutuvat toimimaan yhdessä ja avustamaan toisiaan muun muassa vuokrauskohteen vuokrasopimuksen mukaisen käytön ja vuokrauskohteen vuokrasopimuksen mukaisen kunnan edistämiseen liittyvissä asioissa, mukaan lukien lupa- ja muissa viranomaisprosesseissa ja -tarkastuksissa.

Vuokralaisen tai käyttäjäasiakkaiden havaitsemat olenaiset virheet tai poikkeamat kiinteistönhoidossa, ylläpidossa ja korjausrakentamisessa käsitellään ja ratkaistaan yhteistyössä vuokranantajan ja vuokralaisen välillä neuvotellen asiakastapaamisissa tai muulla osapuolten yhteisesti sopimalla tavalla.

5.2 Talousrikollisuuden torjunta

Vuokrasopimuksen osapuolet sitoutuvat aktiivisesti edistämään ja käyttöönottamaan talousrikollisuuden torjuntaan tähtäviä toimenpiteitä vuokrauskohteen käytön ja ylläpidon sekä muutos- ja korjaustoimenpiteiden yhteydessä omalta ja alihankkijoidensa osalta.

6 Osapuolten ilmoitusvelvollisuudet ja toisilleen toimittamat tiedot

6.1 Tiedoksiannot, ilmoitukset, reklamaatiot ja muu kirjeenvaihto sekä reklamaatioihin reagoiminen

Tämän vuokrasopimuksen mukaiset tiedoksiannot, ilmoitukset, reklamaatiot ja muu kirjeenvaihto on toimitettava

kirjallisesti osapuolen viralliseen sähköpostiosoitteeseen, tai muuhun osapuolen toiselle osapuolelle kirjallisesti ilmoittamaan sähköpostiosoitteeseen. Osapuoli kuittaa reklamaation vastaanotetuksi ja ryhtyy tarvittaaviin toimenpiteisiin reklamaatiossa mainitun virheen tai puutteen selvittämiseksi ja korjaamiseksi. Vuokralainen huomioi, että kiinteistötekniisissä vikailmoituksissa virallinen kanava on Vuokranantajan hallinnoima Granlund Manager -järjestelmä.

Vuokrasopimuksen osapuolet sitoutuvat ilmoittamaan yhteyshenkilöidensä muutoksista ilman viivästystä. Vuokranantajan on ilmoitettava vuokralaiselle välittömästi sellaisten yhteyshenkilöiden muutoksista, joilla on vaikutusta vuokraussuhteen sopimuksenmukaiseen hoitoon, kuten 24/7 huollon ja ylläpidon yhteyshenkilöiden muutoksista.

6.2 Ilmoitusvelvollisuus vahinkojen ja vahingonvaarojen osalta

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

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

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

6.3 Vuokranantajan velvollisuus toimittaa tietoja vuokralaiselle ja vastuu tietojen asianmukaisuudesta

Vuokranantajan on pyydetäessä toimitettava vuokralaiselle vuokrauskohteen pohjakuvat, mikäli sellaiset ovat kohteesta olemassa, eivätkä ne sisällä lakiin perustuvia luovutusrajoituksia. Vuokranantajan on pyydetäessä toimitettava vuokralaisen käyttöön jäljennökset vuokrauskohteessa suoritettavien viranomaistarkastusten raportteista.

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

6.4 Vuokralaisen vastuu vuokranantajalle toimittamiensa tietojen asianmukaisuudesta

Mikäli vuokralainen on toimittanut vuokranantajalle virheellisiä tai harhaanjohtavia tietoja vuokrauksen perusteisiin ja/tai vuokrauskohteen käyttöön liittyen taikka vuokralaisen toimittamat tiedot ovat olleet olennaisilta osin puutteellisia, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tietojen virheellisyydestä, harhaanjohtavuudesta tai puutteellisuudesta aiheutuvat välittömät vahingot. Korvattavaksi vahingoksi luetaan myös vuokranantajan liian vähäisenä perimä vuokra tai vuokranantajan menettämä muu vuokratulo.

7 Henkilötietojen käsittely

7.1 Soveltuvan tietosuojalainsäädännön noudattaminen

Kumpikin osapuoli huolehtii ja vastaa tietosuojasta ja tietoturvasta henkilötietoja käsiteltäessä sekä sitoutuu noudattamaan voimassa olevaa soveltuvaan tietosuojalainsäädäntöä kuten EU:n yleistä tietosuoja-asetusta (EU) 2016/679. Kumpikin osapuoli vastaa omassa toiminnassaan tietosuojaperiaatteiden toteuttamisesta, mukaan lukien henkilötietojen suojaamisesta asianmukaisilla teknisillä ja organisatorisilla toimenpiteillä.

7.2 Yhteyshenkilöiden henkilötietojen luovuttaminen ja rekisterinpitäjäys

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.

7.3 Muiden mahdollisten henkilötietojen käsittely ja luovuttaminen

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

8 Muut ehdot

8.1 Vuokralaisen ympäristövastuut

Vuokralainen on vuokrasuhteen aikana velvollinen huolehtimaan omasta ja mahdollisten edelleen- ja alivuokraajien ja muiden vuokrauskohteen käyttäjien ja vuokralaisen toimintaan liittyen vuokrauskohteella kulkevien puolesta siitä, että vuokrauskohteessa harjoitettava toiminta ei aiheuta ympäristön (maaperä, merenpohja, vesistö ja pohjavesi) eikä vuokrauskohteen pilaantumista tai sen vaaraa eikä muuta haittaa tai vaaraa ympäristölle tai terveydelle eikä myöskään vahinkoja kolmansille taikka edellä mainittuihin perustuvaa vuokrauskohteen arvon alenemista.

Mikäli tällaisia ilmenisi vuokralaisen tai muiden edellä tässä kohdassa lueteltujen tai niihin rinnastettavien tahojen toiminnasta johtuen, vuokralainen sitoutuu omalla kustannuksellaan vastaamaan mahdollisista lain tai viranomaisten edellyttämistä tutkimuksista sekä ennaltaehkäisevistä toimista ja puhdistus- tai muista jälkikäsittelytoimenpiteistä sekä korvaamaan vuokranantajalle ja kolmansille aiheutuneet ympäristö- ja muut välittömät sekä kohtuullisesti ennakoitavat välilliset vahingot täysimääräisesti.

8.2 Ylivoimainen este ja sen vaikutukset

Vuokra-ajan alkaminen voi viivästyä tai vuokra-aika keskeytyä, mikäli viivästyminen 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 puolustusta tai valmiuslaissa tarkoitettu poikkeuksellinen olosuhde, sota, kapina, sisäinen levottomuus, viranomaisen suorittama pakko-otto tai takavarikko julkiseen tarpeeseen, luonnonmullistus, tulipalo tai muu vaikutuksiltaan yhtä merkittävä ja epätavallinen ja osapuolista riippumaton syy. Ylivoimainen este siirtää vaikutustaan vastavasti sovittua vuokra-ajan alkamisaikaa.

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

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

8.3 Osapuolten välillä mahdollisesti käytävät neuvottelut uuden vuokrasopimuksen solmimisesta

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

vuokrasopimusta tästä vuokrasopimuksesta tai sen ehtoista johtuen.

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.

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 ilkkivaltavakuutukset. Vuokralainen on velvollinen vakuuttamaan vuokrauskohteessa harjoittamansa toiminnan laatu ja laajuus huomioon ottaen asianmukaisilla ja kattavilla vastuu-, oikeusturva- ja keskeytysvakuutuksilla.

Vuokranantaja vastaa kiinteistövuokuttamisesta sekä muiden omaan toimintaansa liittyvien vakuutusten ottamisesta. Vuokralainen on tietoinen, ettei vuokranantajan ottama vakuutus kata vuokralaisen omistamaa irtaimistoa tai toiminnan keskeytyksestä vuokralaiselle aiheutuva 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 kuuluvalla omaisuudelle aiheutuneista vahingoista, ellei vahinko ole aiheutunut vuokranantajan tahallisuudesta tai törkeästä laiminlyönnistä.

8.6 Sopimuksen muuttaminen

Muutokset tähän sopimukseen on tehtävä osapuolten välillä kirjallisesti.

8.7 Erimielisyydet ja sovellettava laki

Osapuolten tulee pyrkiä sovinnollisesti neuvotellen löytämään ratkaisu vuokrauskohteessa havaittujen virheiden ja poikkeamien tai tämän vuokrasopimuksen mukaisten velvoitteiden laiminlyöntien sekä osapuolten välillä ilmenevien muiden erimielisyyksien korjaamiseksi. Mikäli neuvotteluissa ei päästä yhteisymmärrykseen, saatetaan asia käsiteltäväksi Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

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

Käsitteen tai rakennuksen nimi	Oikeusluokka	taunnukset	rakennuskaatumus	Osoite	Postiosoite	Postinimi	Väestökeskus	Rakennusluokka	Käyttötarkoitus	a	Lisäedut	Yhteisövero/€ /kk	€ /kk	Muut € /kk	€ /kk	Huomiot
1 Aunilan koulu, koulunvyyntöhuolto	Suoramitus	85-63-24-26	102016178	Oskari 1	20120	Turku	1971	0820	Yhteisövoiton osalla Muu laitos ja perhehoito	45	171,50	245,96	184,5	307,65		
2 Auran koulu, koulunvyyntöhuolto	Suoramitus	85-11-23-11	103137139	Pöytäkatu 4	20540	Turku	1963	0820	Yhteisövoiton osalla Muu laitos ja perhehoito	62	352,04	265,15	189	625,19		
3 Cyprianin koulu, koulunvyyntöhuolto	Suoramitus	85-86-14-5	103866488	Aurakatu 13	20300	Turku	1930	0820	Yhteisövoiton osalla Muu laitos ja perhehoito	50	232,27	463,7	225	900,97		
4 Haajan koulu, koulunvyyntöhuolto	Suoramitus	85-14-14-1	105483208	Mäkeläntie 3	20000	Turku	2005	0820	Yhteisövoiton osalla Muu laitos ja perhehoito	47	320,63	498,1	215,1	818,83		
5 Hämäläisen koulu, koulunvyyntöhuolto	Suoramitus	85-13-62-1	103422228	Virmanta 3	20540	Turku	1975	0820	Yhteisövoiton osalla Muu laitos ja perhehoito	40	176,31	393,5	180	743,81		
6 Heponiemi koulu, koulunvyyntöhuolto	Suoramitus	85-73-75-1	102220404	Varuskunnankatu 42	20120	Turku	1977	0820	Yhteisövoiton osalla Muu laitos ja perhehoito	26	105,12	446,21	190	746,33		
7 Hevonenkallion koulu, koulunvyyntöhuolto	Oikeusluokka	85-2-2-2-1	103113737	Pöytäkatu 11	20120	Turku	1995	0821	Asuunvalvurin rakennus Laitosvoiton loppu	2412	16 539,21	25 466,53	0	43 999,74		
8 Ilpion koulu, koulunvyyntöhuolto	Suoramitus	85-34-13-7	101520448	Luokkaneuvola 13	20400	Turku	1978	0820	Yhteisövoiton osalla Muu laitos ja perhehoito	60	242,89	418,25	270	924,74		
9 Järvelän koulu, koulunvyyntöhuolto	Suoramitus	85-2-2-2-2	102222925	Kuikkakatu 24	20000	Turku	1958	0820	Yhteisövoiton osalla Muu laitos ja perhehoito	77	384,41	576,11	346,2	1 266,72		
10 Järvelän koulu, koulunvyyntöhuolto ja suon tarpeidenhuolto	Suoramitus	85-17-14-11	101584811	Ahokkokuja 9	20400	Turku	1978	0820	Yhteisövoiton osalla Muu laitos ja perhehoito	83	356,84	838,64	373,5	1 569,08		
11 Kaarin koulu, koulunvyyntöhuolto	Oikeusluokka	85-2-2-2-1	103454484	Luokkaneuvola 13	20400	Turku	2008	0820	Asuunvalvurin rakennus Perustarpeidenhuolto	36 000,00	36 000,00	0	0	36 000,00		(osaomistuksen vuoksi)
12 Katedriälän koulu, koulunvyyntöhuolto	Suoramitus	85-1-2-4	103400778	Vuhta Suurtori 1	20700	Turku	1830	0820	Yhteisövoiton osalla Muu laitos ja perhehoito	64	304,02	1 160,16	288	1 752,18		
13 Klaukkan koulu, koulunvyyntöhuolto	Suoramitus	85-7-20-1	103012697	Klaaukka 4	20300	Turku	1944	0820	Yhteisövoiton osalla Muu laitos ja perhehoito	54	224,65	439,87	249	902,52		
14 Kurjennalkeiden koulu, koulunvyyntöhuolto	Suoramitus	85-22-2-9	103445413	Kurjennalkeita 4,8	20300	Turku	1989	0820	Yhteisövoiton osalla Muu laitos ja perhehoito	59	197,16	2 028,20	0	39 215,75		
15 Kurjennalkeiden koulu, koulunvyyntöhuolto	Suoramitus	85-22-2-9	103445413	Kurjennalkeita 4,8	20300	Turku	1991	0820	Asuunvalvurin rakennus Laitosvoiton loppu	1013	19 305,04	23 309,48	0	42 614,52		
16 Kärsämäen koulu, koulunvyyntöhuolto	Suoramitus	85-2-2-1-2	102221920	Kärsämäentie 10	20120	Turku	2009	0820	Yhteisövoiton osalla Muu laitos ja perhehoito	20	107,11	441,43	117	654,57		
17 Lakkala 21, lastenleikkikenttä	Suoramitus	85-23-36-17	101500119	Elämäntie 11	20700	Turku	2011	1210	Lämpimät varusteet Laitosvoiton loppu	40	97,38	373,36	0	268,74		
18 Lakkalan koulu, koulunvyyntöhuolto	Suoramitus	85-23-36-17	101500119	Lakkala 11	20700	Turku	2011	0820	Yhteisövoiton osalla Muu laitos ja perhehoito	848	6 018,56	11 383,77	0	19 402,33		
19 Laesténin koulu, koulunvyyntöhuolto	Suoramitus	85-26-5-7	104602958	Laesténinkatu 2	20400	Turku	1977	0821	Asuunvalvurin rakennus Muu laitos ja perhehoito	309	2 300,70	3 566,20	0	1 669,90		
20 Luolavuoren koulu, koulunvyyntöhuolto	Suoramitus	85-33-14-4	101605973	Ruukki 8	20700	Turku	1979	0820	Yhteisövoiton osalla Muu laitos ja perhehoito	64	266,7	530,32	288	1 085,02		
21 Luolavuoren koulu, koulunvyyntöhuolto	Suoramitus	85-33-14-4	101605973	Luolavuontie 1,4	20700	Turku	1990	0820	Yhteisövoiton osalla Muu laitos ja perhehoito	39	346,83	343,86	192,5	684,92		
22 Marton koulu, koulunvyyntöhuolto	Suoramitus	85-4-15-4	101528177	Hoponpöykkiä 2	20310	Turku	1927	0820	Yhteisövoiton osalla Muu laitos ja perhehoito	47	196,74	411,75	94	702,49		
23 Matkalan koulu, koulunvyyntöhuolto	Suoramitus	85-33-17-4	101621976	Luolavuontie 1,4	20700	Turku	2001	0820	Yhteisövoiton osalla Muu laitos ja perhehoito	53	244,18	645,36	203,5	1 093,04		
24 Mäkeläisen lastenleikkikenttä	Suoramitus	85-55-59-1	101500119	Mäkeläintie 7	20900	Turku	1982	0819	Muu tarpeidenhuolto Laitosvoiton loppu	56	353,3	363,57	0	716,87		
25 Mäkeläisen lastenleikkikenttä	Suoramitus	85-55-59-1	101500119	Mäkeläintie 7	20900	Turku	1992	0820	Asuunvalvurin rakennus Laitosvoiton loppu	690	4 224,45	5 986,74	0	39 103,94		
26 Mäkelän koulu (Hämeentie), koulunvyyntöhuolto	Suoramitus	85-86-19-6	101349724	Mäkelän koulu 2	20400	Turku	2003	0820	Yhteisövoiton osalla Muu laitos ja perhehoito	52	196,27	265,17	234	696,24		
27 Muuttien tarpeidenhuolto	Suoramitus	85-82-13-28	101233971	Muuttien 2	20300	Turku	1978	0820	Yhteisövoiton osalla Muu laitos ja perhehoito	684	4 983,33	6 292,41	0	39 875,74		
28 Mäntymäki talo 7, huoneisto- ja laajennustöiden huolto	Suoramitus	85-22-1-8	103444384	Kunnallisasuinalue 20	20700	Turku	1987	0820	Asuunvalvurin rakennus Muu laitos ja perhehoito	287	802,85	1 728,04	0	5 132,09		
29 Mäntymäki talo 19, tilatiloita, liiketilat ja palvelut	Suoramitus	85-22-1-8	103444384	Kunnallisasuinalue 20	20700	Turku	1994	0400	Toimistorakennukset Muu laitos ja perhehoito	678	2 905,58	7 698,96	0	39 804,54		
30 Mäntymäki talo 5	Suoramitus	85-22-1-8	103444384	Kunnallisasuinalue 20	20700	Turku	1990	0820	Yhteisövoiton osalla Muu laitos ja perhehoito	1 120	20 882,85	41 425,30	0	62 297,95		
31 Mäntymäki talo 7, palvelusisäily- ja arkkitehti	Suoramitus	85-22-1-8	103444384	Kunnallisasuinalue 20	20700	Turku	1987	0712	Kirjasto ja arkkitehti Muu laitos ja perhehoito	641	3 692,95	7 865,71	0	1 954,66		
32 Mäntymäki talo 7, päivähoitoon päällekkäisyys	Suoramitus	85-22-1-8	103444384	Kunnallisasuinalue 20	20700	Turku	1998	0821	Asuunvalvurin rakennus Päivähoitoon erityisosa	683	4 337,69	4 114,74	0	4 432,63		
33 Nummenleikin koulu, koulunvyyntöhuolto	Oikeusluokka	85-11-29-2-1	103389673	Työväkyläkatu 22	20400	Turku	1973	0820	Toimistorakennukset	673	684,48	783,64	0	1 468,12		Huomi Sopimus päätty 30.6.2022
34 Oskariin koulu, koulunvyyntöhuolto	Suoramitus	85-33-14-4	101605973	Ruukki 8	20700	Turku	1979	0821	Asuunvalvurin rakennus Muu laitos ja perhehoito	146	907,36	1 209,80	202,00	2 459,16		
35 Oskariin koulu, koulunvyyntöhuolto ja ehkäisytoimia	Suoramitus	85-33-14-4	101605973	Ruukki 8	20700	Turku	1990	0821	Asuunvalvurin rakennus Perustarpeidenhuolto	789	5 392,46	4 463,12	0	13 795,18		
36 Orinlehten toimintakeskus	Suoramitus	85-92-3-6	101418329	Kiminkatu 12	20380	Turku	1990	0821	Asuunvalvurin rakennus Muu vammaisten palvelu	449	2 856,02	1 163,58	0	4 019,60		
37 Paikallisen koulunvyyntöhuolto ja neuvosto	Suoramitus	85-96-26-1	101444428	Työväkylä 2	21330	Pääjärven	2011	0820	Yhteisövoiton osalla Muu laitos ja perhehoito	87	331,80	1 079,99	502,1	3 963,38		
38 Paikallisen koulunvyyntöhuolto	Suoramitus	85-96-26-1	101444428	Työväkylä 2	21330	Turku	1999	0820	Yhteisövoiton osalla Muu laitos ja perhehoito	89	305,49	1 078,41	387	4 163,92		
39 Paikallisen koulunvyyntöhuolto	Oikeusluokka	85-66-8-3	102312906	Hyökkitie 26	20240	Turku	1990	0810	Terveys- ja hyvinvointi Perustarpeidenhuolto	1 297	8 081,80	8 546,67	0	34 448,47		
40 Paikallisen koulunvyyntöhuolto	Suoramitus	85-66-8-3	102312906	Peronentie 20	20240	Turku	1990	0820	Yhteisövoiton osalla Muu laitos ja perhehoito	95	513,55	508	157,4	376,05		
41 Pansion Perintö neuvosto	Suoramitus	85-66-24-5	102313187	Peronentie 11	20240	Turku	1972	0821	Asuunvalvurin rakennus Muu laitos ja perhehoito	169	1 223,86	1 713,73	0	2 874,59		
42 Päivähoitoon erityisosa	Suoramitus	85-33-13-23	101615044	Pöytäkatu 1	20700	Turku	1989	0819	Asuunvalvurin rakennus Perustarpeidenhuolto	56	240,54	402,81	212	895,35		
43 Perheyden ohjaus ja päivähoito 2 krs	Suoramitus	85-7-6-3	103304238	Linnankatu 11	20120	Turku	1910	0400	Toimistorakennukset Muu laitos ja perhehoito	645	2 605,47	3 769,86	0	6 375,33		
44 Perintötoimintakeskus	Suoramitus	85-76-24-1	101611705	Perintökatu 12	20700	Turku	1982	0821	Asuunvalvurin rakennus Muu vammaisten palvelu	705	5 054,29	6 834,60	0	10 888,89		
45 Perintötoimintakeskus, varasto ja päiväkot	Suoramitus	85-76-24-1	102226614	Perintökatu 12	20700	Turku	1992	0820	Yhteisövoiton osalla Muu laitos ja perhehoito	31	78,55	166,88	0	264,43		e tekniset avoia
46 Puolalan koulu, koulunvyyntöhuolto	Suoramitus	85-6-14-6	103386490	Kauppakatu 14	20320	Turku	1955	0820	Yhteisövoiton osalla Muu laitos ja perhehoito	39	189,11	545,34	175,5	889,95		
47 Puolalan koulu, koulunvyyntöhuolto	Suoramitus	85-6-14-6	103386490	Kauppakatu 14	20320	Turku	1985	0820	Yhteisövoiton osalla Muu laitos ja perhehoito	188	128,86	434,03	107,4	793,89		
48 Puukallian lastenleikki	Suoramitus	85-23-5-8-2	101573859	Puukalliantie 1	20720	Turku	1966	0820	Laitosvoiton osalla Laitosvoiton loppu	1 112	7 588,19	1 249,60	0	29 377,29		
49 Puukallian lastenleikkikentän koulunvyyntöhuolto ja purputti	Suoramitus	85-23-5-8-2	101573859	Puukalliantie 1	20720	Turku	1988	0820	Yhteisövoiton osalla Muu laitos ja perhehoito	228	521,47	908,27	576	3 982,24		
50 Puukallian koulu	Suoramitus	85-86-19-6	101349724	Mäkelän koulu 2	20400	Turku	1944	0821	Asuunvalvurin rakennus Muu vammaisten palvelu	909	6 083,65	10 453,52	0	16 537,17		
51 Pääjärven koulu, koulunvyyntöhuolto, vammaisvyyntöhuolto	Suoramitus	85-35-69-3	103443997	Työväkylä 20	20610	Turku	1965	0820	Yhteisövoiton osalla Muu laitos ja perhehoito	68	285,71	700,72	396	1 292,43		
52 Pääjärven koulu, koulunvyyntöhuolto	Suoramitus	85-35-69-3	103443997	Oskari 1	20300	Turku	1932	0820	Yhteisövoiton osalla Muu laitos ja perhehoito	35	147,87	398,1	157,5	644,47		
53 Riisiluonon koulu, koulunvyyntöhuolto	Suoramitus	85-73-63-1	102228878	Järvelintie 3	20300	Turku	1963	0820	Yhteisövoiton osalla Muu laitos ja perhehoito	77	322,62	842,37	346,5	1 511,49		
54 Riisiluonon 78	Suoramitus	85-73-63-1	102228878	Riisiluonontie 78	20300	Turku	1975	0400	Toimistorakennukset Muu laitos ja perhehoito	306	1 557,60	884,61	0	2 442,21		
55 Runonlehten vanha- ja uusia B ja C, demonteeripöydät	Suoramitus	85-85-24-1	101194027	Varusmestarinie 14	20360	Turku	1975	0820	Laitosvoiton osalla rakennus Hämeenlehtien loppu	10 813	71 136,98	119 966,65	0	193 103,63		
56 Sällanperen emäntö	Suoramitus	85-501-157	102271714	Kansankatu 12	20300	Turku	1998	0814	Perustarpeidenhuolto Päivähoitoon erityisosa	523	3 291,14	1 548,48	0	4 839,62		
57 Sällanperen emäntö, varasto	Suoramitus	85-501-157	102271714	Kansankatu 12	20300	Turku	1998	1210	Lämpimät varusteet Päivähoitoon erityisosa	76	26,2	53,91	0	80,11		
58 Snelmannin koulu, koulunvyyntöhuolto	Suoramitus	85-7-34-30	103124295	Kuikkakatu 8	20300	Turku	1930</									

**Hyvinvointialueen ja kunnan välinen vastuunjakotaulukko 3+1 vuokrasopimuksissa
YLLÄPIDON VASTUUNJAKOTAULUKKOMALLI, SOTE- JA HYVINVOINTIKESKUKSET**

Tämä vastuunjakotaulukko on tarkoitettu omistajan (kaupunki/kunta) ja hyvinvointialueen välisen vuokrasopimuksen liitteeksi. Siinä kuvataan varsinaista vuokrasopimusta tarkemmin ylläpitotehtävien sekä rakennusten varusteiden ja ominaisuuksien perustamisen, ylläpidon ja uusimisen vastuiden jakaantumista osapuolten kesken.

Vastuunjakotaulukon lyhenteiden merkitykset

O = Omistaja eli kaupunki/kunta

Sov = Sovitaan erikseen / tai sovittu vastuunjakotaulukossa myöhemmin tarkemmin

HVA = Hyvinvointialue

Uudisrakennus/perusparannus, ylläpito ja uusiminen

Alla olevassa taulukossa hankintarajakannannot on esitetty eri sarakkeissa seuraavasti:

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

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

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

Sarakkeiden lyhenteet

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

Sov = Sovitaan erikseen Omistajan hankkiessa syntyy vuokravaikutus tai kertamaksu

HVA = Hyvinvointialue Vuokralaisen vastatessa varustuksesta/toimenpiteestä se ei sisälly pääoma- ja ylläpitovuokraan

1. YLLÄPITOTEHTÄVÄT (YLEISET)

Järjestelmä	Ylläpitopalvelut			Huom.
	O	Sov.	HVA	
1 Yleiset				
- tekninen- ja hallinnollinen isännöinti/hallinto				
2 Yleishoito ja valvonta				
- huoltokirja				
- yleiset huolto- ja korjaustoimet				
- ennako- ja määräaikaishuollot				
- ylläpidon päivitys/help desk				
- kohteen ulkopuolinen/ulkoalueiden yleisvartiointi (piirivartiointi)				
- oven aukaisu/sulku				
- huoneistokohtainen vartiointi				
3 Kiinteistön lämmitys				
- lämmitys				
4 Sähkö				
- kiinteistösähkö				
- käyttö sähkö				
5 Vesi				
- Yleisesi-ikäytövesi ja jätevesi				
6 Erityislaittehuolto				
- ks. 5. Erikoislaitteet				Sovitaan tapauskohtaisesti
7 Siivous				
- tilien siivous				Plenissä tiloissa siirtyy vuokraan
8 Jätehuolto				
- jäteastoiden tyhjennys ja kuljetus				Asetuksen mukaan kiint. omistaja
- paperinkeräys				Keräyspiste/kuljetus kiint. omistaja, muu toiminta hva
- jätteiden kokoaminen ja lajittelu				
- biojätteiden lajittelu, käsittely ja kuljetus				Kuljetus kiint. omistaja
- erityisjätteet lajittelu, käsittely ja kuljetus				
- ongelmajätteiden lajittelu, käsittely ja kuljetus				
- sekajätejärjestelmä				Kuljetus kiint. omistaja
- jätteiden imulaitteisto				
- jätteenpuristimet				
- turvapäppäriin keräys ja tuhoaminen				
9 Ulkoalueiden hoito				
- ks. Kohta 6. Pihä-alueet				
10 Kunnossapito				
- ks. Kohdat 2, 3, 4, 5, 6 ja 7				Kohdat 2,3,4,5 kiint. omistaja
11 Ilmastoinnin huolto				
- valvinnastopalvelut				
- irtokalusteiden huolto				
12 Varustehuolto				
- varusteiden pesu/hoito				
- pesupalvelut				
- säilytyslaitteiden/instrumenttien huolto				
13 Tekstiilihuolto				
- pyykin keräily/lajittelijat				
- mahdolliset pesulatoiminnot ja siihen liittyvät laitteistot				
14 Erityiset valvontatehtävät				
- säteilyvalvonta				
- kemikaali- ja säteilyvalvonta, toiminta tiloissa ja kuljetukset				
- kemikaali- ja säteilyvalvonta, kanteistokemikaalit				
15 Vaaratilanteisiin varautuminen				
- turvallisuuskävelyn järjestämisvelvollisuus				Sekä vuokranantaja että vuokralainen osallistuvat
- rakennuksessa harjoittavan toiminnan pelastussuunnitelman laatiminen				
- pelastuskaavojen laatiminen				
- pelastussuunnitelmien koostaminen				Yhteistyössä omistaja ja hva
16 Ilkivälitehtävät				
- Ilkiona				
- Sisällä				

2. LVI- JÄRJESTELMÄT (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

Järjestelmä	Perustaminen			Hoito/Kunnossapito			Uusiminen			Huom.
	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	
1 Lämmitysjärjestelmät										
- kaukolämmön liittymismaksut										
- lämmitysjärjestelmät										
- erityislaitteistot										
2 Vesi- ja viemärijärjestelmät										
- liittymismaksut										
- puhtaan veden järjestelmät										
- puhtaan veden suodatus ja puhdistus										
- kiintokalusteet										
- tuotantoon liittyvät erikoiskalusteet										
- heikot- öljynroko-kaivot										
- rasvanerotuskaivot										
- laboratorion yms ongelmajäteviemärit ja -säiliöt										
3 Ilmastointijärjestelmät										
- ilmastointijärjestelmät										
- ilmastointijärjestelmät, rasvakorvat										
- ilmastointijärjestelmät, puhdistukset										
- paineempitojärjestelmä										
- jäähdytysjärjestelmä										
- erikoistointia palvelavat järjestelmät										
- kiinteistöön kuuluva osuus										
- muut osuudet										

Tarvittaessa lisäpalvelu, jonka hva ostaa kiinteistön omistajalta nykyisen laajuusena palveluna

Raakaveden puhtaus selvittävä yhteistyössä omistajan, vesilaitoksen ja hvän kanssa, sekä mahdollisista suodatuksista sovittava erikseen.

