

9.12.2022

## 1 OSAPUOLET

- ”Käyttöoikeuden luovuttaja”

**Nimi:** Turun kaupunki, Tilapalvelut **Y-tunnus:** 0204819-8  
**Osoite:** Linnankatu 90 E, 20100 Turku  
**Yhteyshenkilö:** Leevi Luoto (leevi.luoto@turku.fi)

- ”Käyttöoikeuden haltija”

**Nimi:** Varsinais-Suomen Hyvinvointialue **Y-tunnus:** 3221065-1  
**Osoite:** PL 52, 20521 Turku  
**Yhteyshenkilö:** Juha Rantasalo (juha.rantasalo@tyks.fi)

Käyttöoikeuden luovuttaja ja Käyttöoikeuden haltija myöhemmin yhdessä ”**Osapuolet**” ja yksin ”**Osapuoli**”.

## 2 SOPIMUKSEN TARKOITUS

Osapuolten tarkoituksena on muodostaa Käyttöoikeuden haltijalle tämän käyttöoikeussopimuksen (myöhemmin ”**Sopimus**”) liitteessä 1 tarkemmin ilmoitettaviin kohteisiin/tiloihin Sopimuksen ehtojen mukainen käyttöoikeus. Mitä Sopimuksessa sovitaan Käyttöoikeuden haltijan oikeuksista ja velvollisuuksista, koskee soveltuvin osin myös Käyttöoikeuden haltijana olevan organisaation palveluksessa olevia ja Sopimuksen mukaisen käyttöoikeuden kohteena olevia tiloja työ-/virkatehtäviensä hoitamiseksi käyttäviä tahoja.

Osapuolet sopivat tarkemmin tällä sopimuksella muun muassa Käyttöoikeustilan varustelusta, käyttöajoista, käyttöoikeusmaksusta, kulkuoikeuksien hallinnoimisesta, siivouksesta, ylläpidosta ja vakuutuksista sekä muista Käyttöoikeustilaan käyttämiseen sovellettavista ehdoista.

## 3 KÄYTTÖOIKEUSSOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA VOIMASSAOLO

Tämä Sopimus astuu voimaan 1.1.2023 alkaen Osapuolten allekirjoitettua Sopimuksen.

Sopimus on voimassa toistaiseksi siihen asti, kunnes jompikumpi Osapuoli irtisanoo sopimuksen tai se puretaan tämän Sopimuksen kohdan 13 mukaisesti.

Käyttöoikeuden haltijan käyttöoikeus alkaa 1.1.2023

#### **4 KÄYTTÖOIKEUSSOPIMUKSEN KOHDE JA VARUSTELU**

Käyttöoikeuden haltijalla on tämän Sopimuksen ehtojen mukainen oikeus toimintansa käyttöön sopivaan tiloihin, jotka on lueteltu liitteessä 1 (myöhemmin "**Käyttöoikeustila**"). Selvyyden vuoksi todetaan, että Käyttöoikeustila voi vaihdella Sopimuksen voimassaolon aikana.

Osapuolet ovat sopineet Käyttöoikeustilan vähimmäisvarustelusta, että Käyttöoikeuden haltija hyväksyy tilat nykyisine varusteineen. Mahdolliset lisävarustelut tai kalusteiden uusiminen ovat Käyttöoikeuden haltijan vastuulla ja kustannuksella toteutettavia.

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

Käyttöoikeuden haltijalla on oikeus käyttää kiinteistössä sijaitsevia Käyttöoikeuden luovuttajan henkilöstön taukotiloja Käyttöoikeustiloja käyttäessään, kiinteistössä olevan käytänteen mukaisesti.

#### **5 OIKEUS KÄYTTÖOIKEUSTILOJEN KÄYTTÄMISEEN**

Käyttöoikeuden haltijalla on oikeus Käyttöoikeustilan käyttämiseen jokaisena arkipäivänä Käyttöoikeustilan rakennuksen normaalien aukioloaikojen puitteissa, ellei asiasta ole erikseen muuta sovittu.

#### **6 KÄYTTÖOIKEUSMAKSU JA SEN MAKSAMINEN**

Käyttöoikeuden haltija on velvollinen suorittamaan Käyttöoikeustilojen käyttöoikeudesta maksun Käyttöoikeuden luovuttajalle Liitteen 1 mukaisesti. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei vuokran määrä perustu Käyttöoikeustilojen pinta-alaan, eikä Käyttöoikeustilojen pinta-alaa ole tarkastusmitattu.

Käyttöoikeusmaksu maksetaan kuukausittain etukäteen kunkin kuukauden 5. päivänä Käyttöoikeuden luovuttajan lähettämästä laskusta ilmenevien laskutustietojen mukaisesti.

Käyttöoikeusmaksu pitää sisällään Käyttöoikeustilan ja mahdollisten yhteiskäyttötilojen käytöstä aiheutuvat kustannukset, kuten sähkö, vesi, siivous-, yllä- ja kunnossapito sekä kiinteistövakuutukset. Käyttöoikeuden haltija vakuuttaa oman toimintansa ja henkilöstönsä.

Käyttöoikeusmaksuun lisätään kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön mukaan määräytyvä arvonlisävero.

#### **7 KÄYTTÖOIKEUSMAKSUN TARKISTAMINEN**

Käyttöoikeusmaksu on sidottu elinkustannusindeksiin täysimääräisesti (1951:10=100). Käyttöoikeusmaksu tarkistetaan kerran vuodessa kunkin kalenterivuoden alussa elinkustannusindeksillä. Käyttöoikeusmaksu tarkistetaan ensimmäisen kerran vuoden 2024 alusta.

Perusindeksinä on vuoden 2022 lokakuun perusindeksiluku. Tarkistusindeksi on kunkin vuoden lokakuun indeksiluku. Tarkistettu käyttöoikeusmaksu saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan peruskäyttöoikeusmaksulla. Tarkistettua käyttöoikeusmaksua maksetaan kunkin kalenterivuoden ensimmäisestä päivästä lukien.

Mikäli Käyttöoikeustilojen tarve tai laatutaso muuttuu olennaisesti tämän Sopimuksen voimassaolon aikana, neuvottelevat Osapuolet muutoksen mahdollisista vaikutuksista Käyttöoikeusmaksuun.

## **8 KULKUOIKEUDET JA AVAIMET KÄYTTÖOIKEUSTILOIHIN JA TILOJEN LUKITSEMINEN**

Käyttöoikeuden luovuttaja on velvollinen luovuttamaan ja/tai antamaan Käyttöoikeustilojen käyttämiseen tarvittavat avaimet, kulkuoikeudet taikka muutoin mahdollistamaan Käyttöoikeuden haltijan pääsyn tiloihin edellä kohdassa 5 sovittuina aikoina.

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

Käyttöoikeustilojen tai sen sijaintikiinteistön käyttämiseen tarvittavien avainten ja kulkuoikeuksien katoamisesta tulee ilmoittaa välittömästi Käyttöoikeuden luovuttajalle.

Käyttöoikeuden haltija vastaa avainten ja kulkuoikeuksien katoamisesta aiheutuvista vahingoista, kuten lukkojen uudelleensarjoittamisesta aiheutuvista kuluista. Lisäksi Käyttöoikeuden haltija vastaa aiheuttamiensa turhien hälytysten kustannuksista.

## **9 KÄYTTÖOIKEUSTILOJEN SIIVOAMINEN, KUNNOSSA- JA YLLÄPITO SEKÄ MAHDOLLISISTA PUUTTEISTA ILMOITTAMINEN**

Käyttöoikeuden luovuttaja vastaa Käyttöoikeustilojen ylläpitosiivouksen järjestämisestä sekä jätehuollosta ja Käyttöoikeustilojen kunnossa- ja ylläpidosta nykytasoisesti.

Käyttöoikeuden haltija sitoutuu käyttämään Käyttöoikeustiloja huolellisesti niiden yleistä kuntoa ja siisteyttä vaalien. Käyttöoikeuden haltija vastaa omalta osaltaan Käyttöoikeustilojen käyttämisen yhteydessä syntyvän jätteen ja roskien lajittelemisesta jäteastioihin.

Käyttöoikeuden haltijan tulee säilyttää Käyttöoikeustiloissa olevia tavaroitaan ja muita välineitään siten, että Käyttöoikeustilojen ylläpitosiivous saadaan suoritettua ja Käyttöoikeustilojen mahdolliset muut käyttäjät pystyvät myös käyttämään Käyttöoikeustilaa.

Käyttöoikeuden haltijan tulee ilmoittaa Käyttöoikeuden luovuttajalle ilman aiheetonta viivästystä Käyttöoikeustiloissa, Käyttöoikeustilaan johtavilla kulkureiteillä tai Käyttöoikeustilojen rakennuksessa havaitsemistaan puutteista tai vioista, mikäli niistä voi aiheutua vaaraa tai vahinkoa Käyttöoikeustilojen tai rakennuksen muille käyttäjille taikka rakennukselle. Muista vioista ja puutteista tulee ilmoittaa kohtuullisessa ajassa Käyttöoikeuden luovuttajalle.

Käyttöoikeuden haltija sitoutuu ilmoittamaan kohteessa havaitsemistaan vioista Käyttöoikeuden luovuttajan hallinnoimaan Granlund Manager -järjestelmään. Käyttöoikeuden luovuttaja toimittaa ohjeet järjestelmän käyttöön tämän sopimuksen yhteyshenkilölle.

## **10 REKLAMAATIOT**

Osapuolet ovat velvollisia kohtuullisessa ajassa ilmoittamaan toisen Osapuolen sopimusvelvoitteiden täyttämässä havaitsemistaan puutteista kirjallisesti toiselle Osapuolelle ("Reklamaatio"). Reklamaation vastaanottanut Osapuoli on velvollinen kirjallisesti kuittaamaan Reklamaation vastaanotetuksi ja ryhdyttävä ilman aiheetonta viivästystä tarvittaviin toimiin reklamaatiossa yksilöidyn puutteen korjaamiseksi.

## **11 VAHINGONKORVAUSVASTUU**

Osapuolet ovat velvollisia korvaamaan toiselle Osapuolelle tämän Sopimuksen sopimusrikkomuksen johdosta taikka Käyttöoikeustilojen käyttämisen yhteydessä Käyttöoikeustiloille aiheuttamansa välittömät vahingot. Korvausvastuu rajoittuu vain välittömiin vahinkoihin.

## **12 VAKUUTTAMINEN**

Vastuu Käyttöoikeustilojen vakuutuksen järjestämisestä on Käyttöoikeuden luovuttajalla, joka on velvollinen vakuuttamaan Käyttöoikeustilat tavanomaisen kiinteistövakuutuksen laajuudella.

Käyttöoikeuden haltija on velvollinen hankkimaan tarvittavat vastuu- ja muut vakuutukset Käyttöoikeustiloissa harjoittamansa toiminnan ja henkilöstönsä osalta.

## **13 SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN, IRTISANOMINEN JA PURKAMINEN**

Osapuolet voivat irtisanoa tämän Sopimuksen päättymään toiselle Osapuolelle kirjallisesti tehtävällä irtisanomisilmoituksella kuuden (6) kuukauden irtisanomisaikaa noudattaen.

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

Sopimuksen päätyttyä Käyttöoikeuden haltija on velvollinen palauttamaan Käyttöoikeuden luovuttajalle Käyttöoikeustilojen käyttämiseen tarvittavat avaimet ja kulkuluvat sekä poistamaan kustannuksellaan Käyttöoikeustiloissa mahdollisesti sijaitsevat Käyttöoikeuden haltijan kalusteet, koneet, kyltit ja laitteet.

## **14 SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN JA SIIRTÄMINEN**

Sopimusmuutokset on tehtävä kirjallisesti. Kirjallisiksi sopimusmuutoksiksi katsotaan myös sähköisessä muodossa tehdyt muutokset.

Käyttöoikeuden haltijalla ei ole oikeutta siirtää tätä Sopimusta kolmannelle osapuolelle edes osittain ilman Käyttöoikeuden luovuttajan kirjallista suostumusta. Selvyyden vuoksi todetaan kuitenkin, ettei kiellettyinä Sopimuksen siirtämisenä pidetä tilanteita, joissa tila osoitetaan edellä kohdassa 1 viitatuksi tilaa työ- tai virkatehtäviensä hoidossa käyttävälle taholle.

## 15 ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN JA SOVELLETTAVA LAKI

Tähän käyttöoikeussopimukseen liittyvät erimielisyydet pyritään aina ensisijaisesti ratkaistaan Osapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli erimielisyydestä ei päästä sopimukseen, annetaan asia Sopimuksen kohteena olevan Käyttöoikeustilojen sijaintipaikan mukaisesti määrittyvän käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tähän Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia, pois lukien sen lainvalintasäännökset.

Tähän Sopimukseen ei sovelleta sen sopimusehtoja täydentäen liikehuoneiston (482/1995) vuokrauksesta annettua lakia, ellei tässä Sopimuksessa ole nimenomaisesti toisin sovittu.

## 16 ALLEKIRJOITUKSET

Vuokralainen on tietoinen, että sopimus allekirjoitetaan ehdollisena Turun kaupunginvaltuuston hyväksynnälle.

xx.xx.2022

Varsinais-Suomen Hyvinvointialue

Turun Kaupunki

---

Timo Seppälä

---

Tuomas Heikkinen

Kansliapäällikkö

## Liitteet

1. Käyttöoikeuskohteet ja käyttöoikeusmaksut