



Lapin hyvinvointialueen ja XXX kunnan välinen
vuokrasopimus koskien oppilashuollon tiloja
vuokrakohteen nimi

Sisällys

1	Sopijapuolet	3
2	Sopimuksen tausta ja tarkoitus	4
2.1	Liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain noudattaminen	4
3	Vuokrakohte	4
3.1	Käyttötarkoitus	4
3.2	Vähimmäisvarustelu	5
3.3	Yhteiset tilat	5
4	Oikeus vuokrakohteen käyttämiseen?	5
5	Vuokra-aika	5
6	Vuokra	5
6.1	Vuokran tarkistaminen	6
7	Vuokrakohteen käyttö	7
7.1	Kulkuoikeudet ja avaimet Vuokratiloihin ja tilojen lukitseminen	7
7.2	Vuokrakohteen siivoaminen, kunnossa- ja ylläpito sekä mahdollisista puutteista ilmoittaminen	7
7.3	Muutostyöt	8
7.4	Toimintahäiriöt	8
7.5	Toimenpiteet Sopimuksen päättyessä	8
8	Reklamaatiot	8
9	Vahingonkorvaus	8
10	Vakuuttaminen	9
11	Voimassaolo ja irtisanominen	9
12	Sopimuksen purkaminen	9
13	Sopimuksen muuttaminen	9
14	Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen	9
15	Allekirjoitukset	10
16	Liitteet	10

1 Sopijapuolet

1. **X kunta/kaupunki** jäljempänä "Vuokranantaja"
y-tunnus **xx**
Osoite **xx**

Yhteyshenkilö
Titteli, nimi,
puhelinnumero, sähköposti

2. **Lapin hyvinvointialue** jäljempänä "Vuokralainen"
y-tunnus 3221332-6
PL 8041, 96101 Rovaniemi

Yhteyshenkilö
Titteli, nimi
puhelinnumero, sähköposti

Laskutustiedot

Laskulla on oltava tunnistena ao. sopimusnumero.

Verkkolaskutus

Lapha sopimusnumero: LAPHA

Laskutusta varten vuokralaskuun lisätään erillinen sopimusnumero, joka täydennetään sopimukselle ja ilmoitetaan Vuokranantajalle kirjallisesti.

Laskun saaja:	Lapin hyvinvointialue
Operaattoritunnus:	003703575029
Y-tunnus:	3221332-6
OVT-tunnus:	003732213326060 Hallinto- ja tukipalvelut
Viite:	Ensimmäisen kuukauden vuokralaskulle viitteeksi NNN Seuraavien kuukausien laskutusviite NNN / Toimitilahallinto.

Yhteyshenkilö:

Jäljempänä Vuokranantaja ja Vuokralainen yhdessä "Sopijapuolet" ja kumpikin erikseen "Sopijapuoli".

Sopijapuolet sitoutuvat pitämään yhteyshenkilönsä yhteystiedot ajan tasalla ja ilmoittamaan toisilleen kirjallisesti ilman aiheetonta viivytystä yhteyshenkilön vaihtumisesta.

2 Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Vuokralainen on vuokrannut sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaantulon annettua lain (616/2021, jäljempänä voimaantulolaki) 22 §:n nojalla Vuokranantajalta jäljempänä mainitun vuokrakohteen järjestääkseen sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisestä annettua lain (612/2021) 8 §:n mukaiset asukkaiden sosiaali- ja terveydenhuollon palvelut alueellaan. **Sopimuskausi on ollut määräaikainen 31.12.2025 saakka.**

Sopijapuolten tarkoituksena on sopia tällä vuokrasopimuksella (jäljempänä Sopimus) kyseisen kohteen toistaiseksi voimassa olevasta vuokrauksesta ja vuokrakohteen varustelusta, vuokra-ajasta, vuokrasta, kulkuoikeuksien hallinnoimisesta, siivouksesta, ylläpidosta ja vakuutuksista sekä muista vuokrakohteen käyttöön sovellettavista ehdoista.

2.1 Liikehuoneiston vuokrauksesta annettua lain noudattaminen

Siltä osin kuin sopimuksessa ei ole toisin sovittu, sovelletaan liikehuoneiston vuokrauksesta annettua laissa (482/1995) säädettyä.

tai

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

3 Vuokrakohte

Vuokranantaja vuokraa Vuokralaiselle **XX (kunnan nimi) kunnan XX yläkoulun/tms. kiinteistössä osoitteessa Esimerkkitie 1, 99999 Kunta sijaitseva terveydenhoitajan huone XXX (huoneen numero), pinta-ala.**

Vuokrakohteeseen sisältyy lisäksi käyttöoikeus

- yhteiskäyttötiloihin *kuvaa tähän tarkemmin, esim. henkilöstön käytössä olevien taukutilojen/pukuhuoneet*
- koulun piha-alueen parkkipaikkaan
- roskakatoksiin, jäteastioihin sekä muuhun kiinteistöllä sijaitsevaan aineistoon ja tarpeistoon, joka palvelee vuokrakohteen käyttötarkoitusta

3.1 Käyttötarkoitus

Vuokrakohte vuokrataan Hyvinvointialueen järjestämisvastuulla olevaan tai sitä tukevaan toimintaan (jäljempänä "Käyttötarkoitus"), ja kohteen pääasiallinen käyttötarkoitus on **XXXX.**

Vuokrakohteen loppukäyttäjiä ovat Vuokralaisen lukuun toimivat henkilöt sekä mahdolliset asiakkaat.

Tähän kuvataan kohteen mahdolliset erityispiirteet.

3.2 Vähimmäisvarustelu

Osapuolet ovat sopineet Vuokrakohteen vähimmäisvarustelusta seuraavaa: **XXX**.

3.3 Yhteiset tilat

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

[Esimerkiksi] Vuokralaisella on oikeus käyttää kiinteistössä sijaitsevia Vuokranantajan henkilöstön taukotiloja Vuokrakohtetta käyttäessään.

Osapuolten mahdollisesti sopimat muut ehdot

4 Oikeus vuokrakohteen käyttämiseen

Vuokralaisella on oikeus Vuokrakohteenä olevien tilojen käyttämiseen jokaisena arkipäivänä Vuokrakohterakennuksen normaalien aukioloaikojen puitteissa.

5 Vuokra-aika

Sopimus on voimassa toistaiseksi.		
Vuokra-aika alkaa	Hallintaoikeus alkaa	Maksuvelvollisuus alkaa
___.20__	Vuokra-ajan alkaessa	Vuokra-ajan alkaessa
Vuokralaisen irtisanomisaika 6 kuukautta	Vuokranantajan irtisanomisaika 6 kuukautta	

Irtisanomisilmoitus on toimitettava Sopijapuolen nimeämälle yhteyshenkilölle tai hallintosäännön mukaiselle edustajalle, minkä lisäksi se tulee toimittaa Sopijapuolen kirjaamoon, mikäli sellainen on.

6 Vuokra

Vuokrakauden alkaessa vuokran määrä on seuraava: **xxx euroa/kuukaudessa (alv 0 %)**.

Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön mukaan määräytyvä arvonlisävero **tai** Vuokraan ei lisätä arvonlisäveroa.

Vuokra pitää sisällään kaikki vuokrakohteen ja mahdollisten yhteiskäyttötilojen käytöstä aiheutuvat kustannukset, kuten sähköstä, vedestä, **siivouksesta**-, vakuutuksista, yllä- ja kunnossapidosta, jätehuollosta, ulkoalueiden hoidosta sekä hallinnoinnista aiheutuvat kulut.

Vuokranantajalla ei ole oikeutta periä yllä mainitun vuokran lisäksi muita kuluja, esim. laskutuslisää.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei vuokran määrä perustu vuokraohteen pinta-alaan, eikä Vuokraohteen pinta-ala ole tarkastusmitattu.

Vuokralainen ei ole velvollinen asettamaan vakuutta.

Vuokranantaja laskuttaa Vuokran verkkolaskulla kuukausittain. Maksuehto 21 päivää.

6.1 Vuokran tarkistaminen

Vuokran tarkistaminen sidotaan elinkustannusindeksin muutokseen (1951:10=100).

Perusindeksi

Ensimmäistä tarkistusta tehtäessä perusindeksinä käytetään kohdassa **kesäkuun 2025 elinkustannusindeksin pistelukua**. Myöhemmissä vuokrantarkistuksissa perusindeksinä toimii viimeisimmässä vuokrantarkistuksessa käytetty tarkistusindeksi

Tarkistusindeksi

Tarkistusindeksinä käytetään tarkastushetkeä edeltäneen kesäkuun elinkustannusindeksin (1951:10=100) indeksilukua.

Tarkistettu Vuokra

Tarkistettu Vuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan viimeksi tarkistetulla arvonlisäverottomalla Vuokralla eli laskentakaava on seuraava:

$$\text{Tarkistettu Vuokra} = \text{tarkistusindeksi} / \text{perusindeksi} \times \text{viimeksi tarkistettu arvonlisäveroton Vuokra}.$$

Tarkistus suoritetaan vuosittain viipymättä sen jälkeen, kun kesäkuun indeksiluku on julkaistu. Vuokranantaja ilmoittaa tarkistetun Vuokran Vuokralaiselle syyskuun loppuun mennessä. Tarkistettua Vuokraa laskutetaan seuraavan vuoden alusta (1. tammikuuta) lähtien. Mikäli Vuokran tarkistamista ei tehdä elokuun loppuun mennessä, voi vuokran tarkistaa seuraavan kerran seuraavan kalenterivuoden vastaavana ajankohtana.

Ensimmäinen tarkistus suoritetaan, kun sopimuskausi on kestänyt vähintään vuoden. Mikäli sopimuskausi ei ole kestänyt ennen elokuun loppua vähintään vuotta, voidaan ensimmäinen Vuokran tarkistus tehdä vasta seuraavana vuonna.

Mikäli elinkustannusindeksin laskeminen lopetetaan, sovelletaan tarkistukseen elinkustannusindeksiä lähinnä olevaa vastaavaa indeksiä. Mikäli indeksiehdon käyttö kielletään lainmuutoksella, Sopijapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan uudesta tarkistusperusteesta.

Mikäli Vuokrakohteen tarve tai laatutaso muuttuu, vuokraa alennetaan tai korotetaan muutoksia vastaavasti. Osapuolet sopivat muutoksista kirjallisesti.

7 Vuokrakohteen käyttö

7.1 Kulkuoikeudet ja avaimet Vuokratiloihin ja tilojen lukitseminen

Vuokranantaja on velvollinen luovuttamaan ja/tai antamaan Vuokrakohteen käyttämiseen tarvittavat avaimet, kulkuoikeudet taikka muutoin mahdollistamaan Vuokralaisen pääsyn tiloihin vuokra-ajan alkaessa ja sen aikana.

Vuokranantajan henkilöstö on velvollinen omalta osaltaan huolehtimaan siitä, että Vuokrakohdetta käyttäessään tai rakennuksessa liikkueensa ei aiheuteta turhia hälytyksiä ja rakennuksen tilat ja ulko-ovet tulevat asianmukaisesti lukituiksi.

Vuokrakohteen tai sen sijaintikiinteistön käyttämiseen tarvittavien avainten ja kulkuoikeuksien katoamisesta tulee ilmoittaa välittömästi Vuokranantajalle. Vuokralainen vastaa avainten ja kulkuoikeuksien katoamisesta aiheutuvista välittömistä kustannuksista, esimerkiksi uuden avaimen hankintakustannuksista.

Sopijapuolten mahdollisesti sopimat muut ehdot.

7.2 Vuokrakohteen siivoaminen, kunnossa- ja ylläpito sekä mahdollisista puutteista ilmoittaminen

Vuokranantaja vastaa Vuokrakohteen ylläpito- ja perussiivouksen järjestämisestä sekä jätahuollosta ja Vuokrakohteen kunnossa- ja ylläpidosta sekä kiinteistöhoidosta.

Vuokralainen sitoutuu käyttämään Vuokrakohdetta huolellisesti sen yleistä kuntoa ja siisteyttä vaalien. Vuokralainen vastaa omalta osaltaan Vuokrakohteen käyttämisen yhteydessä syntyvän jätteen ja roskien lajittelemisesta jäteastioihin.

Vuokralaisen tulee säilyttää Vuokrakohteessa olevia tavaroitaan ja muita välineitään siten, että Vuokrakohteen ylläpitosiivous saadaan suoritettua.

Vuokralaisen tulee ilmoittaa Vuokranantajalle ilman aiheetonta viivästystä Vuokrakohteessa, vuokrakohteeseen johtavilla kulkureiteillä tai Vuokrakohteen rakennuksessa havaitsemistaan puutteista tai vioista, mikäli niistä voi aiheutua vaaraa tai vahinkoa Vuokrakohteen tai rakennuksen muille käyttäjille taikka rakennukselle. Muista vioista ja puutteista tulee ilmoittaa kohtuullisessa ajassa Vuokranantajalle.

Sopijapuolilla on kaikissa tilanteissa oikeus ja velvollisuus ryhtyä kohtuullisiin toimenpiteisiin Vuokrakohdetta koskevan välittömän vahingon estämiseksi tai rajoittamiseksi. Sopijapuolet sitoutuvat ilmoittamaan toisilleen viipymättä sellaisista Vuokrakohteessa tietoonsa tulleista vahingoista, joiden korvaaminen voi kuulua toisen Sopijapuolen vastuulle.

7.3 Muutostyöt

Vuokralaisella ei ole oikeutta tehdä kohteessa korjaus- eikä muutostöitä. Tiloissa suoritettavat muutokset suorittaa Vuokranantaja. Tehtävistä muutostöiden kustannuksista vastaa Vuokranantaja.

7.4 Toimintahäiriöt

Vuokranantajan on ilmoitettava tiedossaan olevasta tai tulevasta toimintahäiriöstä Vuokralaisen yhteyshenkilöille ilman aiheutonta viivytystä tiedon saatuaan. Toimintahäiriönä pidetään ennalta arvaamattomat tilapäisiä häiriötä, vuotoja ja tukoksia sekä kiinteistön hoidon, ylläpidon ja kunnossapidon kannalta tarpeellisia katkoja ja rajoituksia vesi-, viemäri-, lämpö-, sähkö- ja tietoliikennelaitteissa tai muita näihin verrattavia ennalta arvaamattomia tilanteita (jäljempänä Toimintahäiriö). Toimintahäiriönä ei pidetä sellaista häiriötä, vuotoa, tukoksia, katkoja, rajoituksia tai vastaavia puutteita, jotka toteutetaan osana ylläpito- tai Vuosikorjaustoimenpiteiden suorittamista.

7.5 Toimenpiteet Sopimuksen päättyessä

Sopimuksen päättyttyä Vuokralainen on velvollinen palauttamaan Vuokranantajalle Vuokrakohteen käyttämiseen tarvittavat avaimet ja kulkuluvat sekä poistamaan kustannuksellaan Vuokrakohteessa mahdollisesti sijaitsevat Vuokralaisen kalusteet, koneet ja laitteet.

8 Reklamaatiot

Sopijapuolet ovat velvollisia kohtuullisessa ajassa ilmoittamaan toisen Sopijapuolen sopimusvelvoitteiden täyttämisen havaitsemistaan puutteista kirjallisesti toiselle Sopijapuolelle. Reklamaation vastaanottanut Sopijapuoli on velvollinen kirjallisesti kuittaamaan reklamaation vastaanotetuksi sekä ryhdyttävä tarvittaviin toimiin reklamaatiossa yksilöidyn puutteen korjaamiseksi ilman aiheutonta viivästystä.

Sopijapuolten mahdollisesti sopimat muut ehdot

9 Vahingonkorvaus

Sopijapuolella on oikeus saada vahingonkorvausta toisen Sopijapuolen Vuokrasopimuksen mukaisten velvoitteiden laiminlyönnistä (Sopimusrikkomus) aiheutuneesta välittömästä vahingosta.

Sopijapuolet vastaavat välittömien vahinkojen lisäksi välillisistä vahingoista, jos vahinko on aiheutettu tahallisesti tai tuottamuksella, tai se on aiheutunut salassapitovelvoitteen tai tietosuojaliitteiden määräysten tai immateriaalioikeuksien rikkomisesta.

10 Vakuuttaminen

Vuokranantaja vastaa Vuokraohteen sekä siellä olevan irtaimen omaisuuden vakuuttamisesta siltä osin kuin se on Vuokranantajan vastuulla.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan oman toimintansa vakuuttamisesta ja Vuokraohteessa olevan omistamansa tai muutoin hallussaan olevan irtaimen omaisuuden vakuuttamisesta.

11 Sopimuksen purkaminen

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

12 Sopimuksen muuttaminen

Sopimusta voidaan muuttaa ainoastaan kirjallisesti ja muutosasiakirja on allekirjoitettava Sopijapuolten toimesta. Selvyyden vuoksi todetaan, että myös sähköinen allekirjoitus on pätevä.

13 Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen

Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia pois lukien sen lainvalintasäännöksiä.

Mahdolliset erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti keskinäisin neuvotteluin. Mikäli neuvotteluilla ei päästä sopimukseen, asia saatetaan Lapin käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

14 Allekirjoitukset

Tämä sopimus on allekirjoitettu sähköisesti Sopijapuolten toimesta

xxx:n puolesta xxx

Lapin hyvinvointialueen puolesta xxx

15 Liitteet

1. Pohjakuva
2. xx
3. xx