



lapha.fi

Lapin hyvinvointialue  
Lappi buresveadjinguovlu  
Laapi pyereestvaijeemkuávlu  
Lappi pue'rrvääjjamvu'vdd

Sopimusluonnos  
Oppilashuollon tilat  
LAPHA/xx.xx.xx/

# Lapin hyvinvointialueen ja XXX kunnan välinen käyttöoikeussopimus koskien oppilashuollon tiloja vuokrakohteen nimi

## Sisällys

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

## 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 tunnisteenä 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<br>NNN Seuraavien kuukausien laskutusviite NNN /<br>Toimitilahallinto. |

Yhteyshenkilö:

Jäljempänä 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

Käyttöoikeuden haltija on vuokrannut sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaannpanosta

annetun lain (616/2021, jäljempänä voimaannpanolaki) 22 §:n nojalla Käyttöoikeuden luovuttajalta jäljempänä mainitun Käyttöoikeuden kohteen mukaiset tilat järjestääkseen sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisestä annetun lain (612/2021) 8 §:n mukaiset asukkaiden sosiaali- ja terveydenhuollon palvelut alueellaan. Sopimuskausi on ollut määräaikainen 31.12.2025 saakka TAI Sopijapuolet ovat sopineet, että sopimus päättyy xx.xx.xxxx.

Sopijapuolten tarkoituksena on muodostaa Käyttöoikeuden haltijalle tämän käyttöoikeussopimuksen (myöhemmin "Sopimus") Kohdassa 3. Käyttöoikeustilat yksilöityyn tilaan /yksilöityihin tiloihin Sopimuksen ehtojen mukainen käyttöoikeus. Sopimuksen tarkoituksena on taata alueen asukkaille lakisääteisten sosiaali- ja terveyspalveluiden terveellinen ja turvallinen toteutus Vuokranantajan tiloissa.

Tällä sopimuksella on tarkoitus sopia Käyttöoikeustilan varustelusta, käyttöajoista, käyttöoikeusmaksusta, kulkuoikeuksien hallinnoimisesta, siivouksesta, ylläpidosta ja vakuutuksista sekä muista Käyttöoikeustilaan käyttämiseen sovellettavista ehdoista.

## 2.1 Liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain noudattaminen

Siltä osin kuin sopimuksessa ei ole toisin sovittu, sovelletaan liikehuoneiston vuokrauksesta annetussa 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 Käyttöoikeustilat

Käyttöoikeus kohdistuu seuraaviin tiloihin (käyttöoikeustilat):

XX (kunnan nimi) kunnan XX yläkoulun/tms. kiinteistössä osoitteessa Esimerkkitie 1, 99999 Kunta sijaitseva terveydenhoitajan huone XXX (huoneen numero).

### 3.1 Käyttötarkoitus

Käyttöoikeustiloja käytetään Käyttöoikeuden haltijan järjestämisvastuulla olevaan tai sitä tukevaan toimintaan ja Käyttöoikeustilojen pääasiallinen käyttötarkoitus on XXXX.

Käyttöoikeustilojen loppukäyttäjiä ovat Käyttöoikeuden haltijan lukuun toimivat henkilöt sekä mahdolliset asiakkaat.

Tähän kuvataan kohteen mahdolliset erityispiirteet.

### 3.2 Vähimmäisvarustelu

Osapuolet ovat sopineet Käyttöoikeustilan vähimmäisvarustelusta seuraavaa: XXX.

### 3.3 Yhteiset tilat

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

**[Esimerkiksi]** Käyttöoikeuden haltijalla on oikeus käyttää kiinteistössä sijaitsevia Käyttöoikeuden luovuttajan henkilöstön taukotiloja Käyttöoikeustiloja käyttäessään.

Osapuolten mahdollisesti sopimat muut ehdot

## 4 Oikeus käyttöoikeustilojen käyttämiseen

**[Esimerkki 1]** Käyttöoikeuden haltijalla on oikeus Käyttöoikeustilan käyttämiseen jokaisena arkipäivänä Käyttöoikeustilan rakennuksen normaalien aukioloaikojen puitteissa.

**[Esimerkki 2]** Käyttöoikeuden haltijoilla on oikeus Käyttöoikeustilojen käyttämiseen kuukausittain enintään X päivänä kello 8.00–12.00 välillä. Käyttöoikeuden haltijan tulee ilmoittaa Käyttöoikeustilojen käytöstä seuraavan viikon osalta etukäteen Käyttöoikeuden luovuttajalle viimeistään kolme (3) vuorokautta ennen seuraavan viikon alkua.

Osapuolten mahdollisesti sopimat muut ehdot.

## 5 Voimassaolo ja irtisanominen

Sopimus on voimassa toistaiseksi \_\_.\_\_.20\_\_ lukien.

Sopijapuolet voivat irtisanoa tämän Sopimuksen päättymään toiselle Sopijapuolelle kirjallisesti tehtävällä irtisanomisilmoituksella **kuuden (6) kuukauden irtisanomisaikaa noudattaen**.

Irtisanomisilmoitus on toimitettava Sopijapuolen nimeämälle yhteyshenkilölle tai hallintosäännön mukaiselle edustajalle, minkä lisäksi se tulee toimittaa Sopijapuolen kirjaamoon, mikäli sellainen on. Mikäli sopimus on siirretty, voidaan irtisanomisilmoitus toimittaa yhtiön yleiseen sähköpostiin, oikeushenkilön lailliselle tai sen yhtiösäännön mukaiselle edustajalle.

## 6 Käyttöoikeusmaksu

Käyttöoikeuden haltija on velvollinen suorittamaan Käyttöoikeustilojen käyttöoikeudesta maksun Käyttöoikeuden luovuttajalle **XXXX euroa (alv 0 %) kuukaudessa. / XXX euroa (alv 0 %) per käyttökerta / XXX euroa (alv 0 %) per tunti**.

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

Käyttöoikeusmaksu pitää sisällään kaikki Käyttöoikeustilan ja mahdollisten yhteiskäyttötilojen käytöstä aiheutuvat kustannukset, kuten sähköstä, vedestä, siivouksesta-, vakuutuksista, yllä- ja kunnossapidosta, jätehuollosta, ulkoalueiden hoidosta sekä hallinnoinnista aiheutuvat kulut. Käyttöoikeuden luovuttajalla ei ole oikeutta periä yllä mainitun käyttöoikeusmaksun lisäksi muita kuluja, esim. laskutuslisä.

Selvyyden vuoksi todetaan, ettei maksun määrä perustu Käyttöoikeustilojen pinta-alaan, eikä Käyttöoikeustilojen pinta-alaa ole tarkastusmitattu.

Käyttöoikeuden haltija ei ole velvollinen asettamaan vakuutta.

Maksuvelvollisuus alkaa, kun sopimus on astunut voimaan. Käyttöoikeuden luovuttaja laskuttaa käyttöoikeusmaksun verkkolaskulla kuukausittain. Maksuehto 21 päivää.

## 6.1 Käyttöoikeusmaksun tarkistaminen

Käyttöoikeusmaksun tarkistaminen sidotaan elinkustannusindeksin muutokseen (1951:10=100) kuitenkin siten, että käyttöoikeusmaksun korotus ei voi koskaan olla kerralla yli 2 % ja indeksin laskiessa maksun määrä ei kuitenkaan laske.

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

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

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

Mikäli edellä mainitulla kaavalla laskettu uusi Käyttöoikeusmaksu olisi yli 2 % voimassa olevaa Käyttöoikeusmaksua korkeampi, on Käyttöoikeusmaksun korotus 2 %.

Tarkistus suoritetaan vuosittain viipymättä sen jälkeen, kun kesäkuun indeksiluku on julkaistu. Käyttöoikeuden luovuttaja ilmoittaa tarkistetun Käyttöoikeusmaksun Käyttöoikeuden haltijalle elokuun loppuun mennessä. Tarkistettua Käyttöoikeusmaksua laskutetaan seuraavan vuoden alusta (1. tammikuuta) lähtien. Mikäli käyttöoikeusmaksun 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 käyttöoikeusmaksun 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 Käyttöoikeustilojen tarve tai laatutaso muuttuu, käyttöoikeusmaksua alennetaan tai korotetaan muutoksia vastaavasti.

## 7 Käyttöoikeustilojen käyttö

### 7.1 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 liikkueensa 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 välittömistä kustannuksista, esimerkiksi uuden avaimen hankintakustannuksista.

Sopijapuolten mahdollisesti sopimat muut ehdot.

## **7.2 Käyttöoikeustilojen siivoaminen, kunnossa- ja ylläpito sekä mahdollisista puutteista ilmoittaminen**

Käyttöoikeuden luovuttaja vastaa Käyttöoikeustilojen ylläpito- ja perussiivouksen järjestämisestä sekä jätehuollosta ja Käyttöoikeustilojen kunnossa- ja ylläpidosta sekä kiinteistöhoidosta.

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 aiheutonta 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.

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

## **7.3 Muutostyöt**

Käyttöoikeudenhaltijalla ei ole oikeutta tehdä kohteessa korjaus- eikä muutostöitä. Tiloissa suoritettavat muutokset suorittaa käyttöoikeudenluovuttaja. Tehtävistä muutostöiden kustannuksista vastaa käyttöoikeudenhaltija.

## **7.4 Toimintahäiriöt**

Käyttöoikeuden luovuttajan on ilmoitettava tiedossaan olevasta tai tulevasta toimintahäiriöstä Vuokralaisen yhteyshenkilöille ilman aiheutonta viivytystä tiedon saatuaan. Toimintahäiriöinä 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 Käyttöoikeuden haltija on velvollinen palauttamaan Käyttöoikeuden luovuttajalle Käyttöoikeustilojen käyttämiseen tarvittavat avaimet ja kulkuluvat sekä poistamaan kustannuksellaan Käyttöoikeustiloissa mahdollisesti sijaitsevat Käyttöoikeuden haltijan 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

Käyttöoikeuden luovuttaja vastaa Käyttöoikeustilojen sekä siellä olevan irtaimen omaisuuden vakuuttamisesta siltä osin kuin se on Käyttöoikeuden luovuttajan vastuulla.

Käyttöoikeuden haltija vastaa kustannuksellaan oman toimintansa vakuuttamisesta käyttöoikeuskohteessa 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