

LIITE 3 - KAUPUNGIN SUORAAN OMISTAMIEN LYHYMPIEN
VUOKRASOPIMUSTEN SOPIMUSMALLI SEKÄ
VASTUUNJAKOTAULUKKO

VUOKRASOPIMUS

VANTAAN KAUPUNKI
vuokranantajana

sekä

VANTAAN JA KERAVAN HYVINVOINTIALUE
vuokralaisena

välillä

koskien [xxxxxx]

1. Sopimuksen osapuolet

Vuokranantaja Vantaan kaupunki
y-tunnus 0124610-9
(jäljempänä ”**Vuokranantaja**”).

Vuokralainen Vantaan ja Keravan hvinvointialue
y-tunnus 3221356-1
(jäljempänä ”**Vuokralainen**”)

Vuokranantaja ja Vuokralainen ovat jäljempänä yhdessä ”**Osapuolet**”.

2. Vuokrakohte

Osoitteessa [osoite] sijaitseva [tilojen yksilöinti].

Vuokrattavien tilojen pinta-ala on [xx] m² ja ne käsittävät [tilojen tarkempi yksilöinti]

[Vuokrattaviin tiloihin kuuluvat myös seuraavat liike- ja xxxtilat:]

[Liitteenä xx on kartta vuokrattavista tiloista.]

[Vuokrakohteeseen kuuluu seuraava maa-alue:]

3. Taustatiedot vuokrasopimukselle

Osapuolten tarkoituksena on sopia tämän Vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin siitä, että Vuokranantaja vuokraa Kiinteistöllä sijaitsevia tiloja Vuokralaiselle.

Vuokrakohte vuokrataan ja Vuokralainen hyväksyy Vuokrakohteen sellaisena kuin se on. Vuokralainen toimii jo tiloissa vuokralaisena ja tuntee tilat.

4. Tilojen käyttötarkoitus

Tällä sopimuksella vuokrataan tilakokonaisuus käytettäväksi [sosiaali- ja terveyspalveluiden] tuottamiseen. Vuokralainen tuottaa tiloissa [sosiaalihuoltolain (1301/2014) mukaisia asumispalveluja].

[Liiketiloja tulee käyttää rakennusluvan mukaiseen käyttötarkoitukseen.]

Tilojen käyttötarkoituksen muuttaminen edellyttää Vuokranantajan suostumuksen.

5. Vuokrakausi

Vuokra-aika alkaa määräaikaisella kaudella, joka alkaa 1.1.2027 ja päättyy 31.12.20xx ("Vuokrakausi"). Vuokrakauden jälkeen vuokra-aika jatkuu toistaiseksi 12 kuukauden molemminpuolisella irtisanomisajalla. Vuokrakausi voidaan irtisanoa päättymään aikaisintaan edellä mainitun määräaikaisen kauden lopuksi, edellyttäen että irtisanomisilmoitus tästä on tehty vähintään 12 kuukautta ennen sen päättymistä. Siltä osin kuin vuokra-aika jatkuu edellä sovitun alkuperäisen määräaikaisen Vuokrakauden jälkeen, tämän Vuokrasopimuksen viittaukset Vuokrakautteen käsittävät myös alkuperäisen määräaikaisen vuokrakauden jälkeisen vuokraajan.

Tämän sopimuksen mukainen Vuokralaisen hallintaoikeus Vuokrakohteeseen, vuokranmaksuvelvollisuus sekä ylläpitoon liittyvät velvoitteet alkavat Vuokrakauden alkamispäivänä. Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että Vuokrakohte on jo sopimuksen alkamishetkellä Vuokralaisen käytössä.

6. Vuokra

Vuokra ("Vuokra") muodostuu pääomavuokrasta ("Pääomavuokra") ja lisävuokrasta ("Lisävuokra").

Pääomavuokra

Pääomavuokra on Vuokrakauden alkaessa [●] euroa per kuukausi, ja sen määrään lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero, jolloin pääomavuokra on arvonlisäveroineen Vuokrakauden alkaessa [●] euroa.

Lisävuokra

Vuokralainen suorittaa Vuokranantajalle Lisävuokraa, jolla katetaan Vuokralaiselle vuokrattujen tilojen/alueen maanvuokra, kiinteistövero sekä kiinteistön ja rakennuksen vakuutukset. Lisävuokrana veloitettavien kulujen määrä vastaa kulloinkin Vuokranantajan maksamaa maanvuokraa, kiinteistöveroa ja vakuutusmaksua. Mikäli vuokralaiselle vuokrattu alue ja/tai tila ei käsitä kokonaisuudessaan Vuokranantajalle vuokrattua maa- aluetta, on Lisävuokra määrältään Vuokralaiselle vuokrattujen

tilojen ja/tai alueen osuus Vuokranantajalle vuokratun maa-alueen vuokrasta, kiinteistöveroista ja vakuutuksesta.

Niin kauan, kun vuokrasopimuksessa tarkoitettu Vuokranantaja on Vantaan kaupunki Lisävuokran määrä vastaa maanvuokran osalta määrää, jota Vantaan kaupunki perisi Vuokrakohteen maa-alueesta tai Vuokralaiselle vuokrattujen tilojen ja/tai alueen osuutta maa-alueen vuokrasta.

Vuokranantajan tulee tarkistaa Vuokralaiselta edellisellä tilikaudella veloitetun Lisävuokran oikeellisuus vertaamalla sitä saman tilikauden toteutuneisiin kustannuksiin. Tarkistus tulee suorittaa kuuden (6) kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Mikäli veloitettu Lisävuokra poikkeaa toteutuneista hoitokustannuksista, erotus korvataan Vuokralaiselle tai veloitetaan Vuokralaiselta.

7. Vuokran tarkistus

Pääomavuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (1951:10=100) täysimääräisesti siten, että perusindeksinä käytetään [●] ja tarkistusindeksinä tarkastushetkeä edeltävän syyskuun indeksilukua. Tarkistusindeksin pisteluvun ollessa pienempi kuin viimeisin käytetty tarkistusindeksin pisteluku, ei vuokraa kuitenkaan alenneta. Tarkistettu pääomavuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan kohdassa 6 mainitulla arvonlisäverottomalla pääomavuokralla (tarkistettu pääomavuokra = kohdassa 6 mainittu arvonlisäveroton pääomavuokra * (tarkistushetken viimeisin julkaistu indeksiluku / perusindeksi)). Tarkistus suoritetaan vuosittain marraskuussa viipymättä sen jälkeen, kun syyskuun indeksiluku on julkaistu ja Vuokranantaja ilmoittaa tarkistetun vuokran Vuokralaiselle marraskuun aikana. Tarkistettua pääomavuokraa laskutetaan 1. tammikuuta lähtien. Mikäli elinkustannusindeksin laskeminen lopetetaan, sovelletaan vuokran määrän tarkistukseen elinkustannusindeksiä lähinnä olevaa vastaavaa indeksiä. Mikäli indeksiehdon käyttö kielletään lainmuutoksella, Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan uudesta vuokrantarkistusperusteesta.

8. Vuokran maksaminen ja muut vuokraa koskevat ehdot

Vuokra maksetaan viimeistään kunkin kuukauden 5. päivänä Vuokranantajan toimittaman laskun tai muiden maksuohjeiden

mukaisesti. Vuokranmaksun viivästyessä peritään viivästyneeltä määrältä korkolain 4 §:n 1 mom. mukainen viivästyskorko.

Vuokran määrää ei ole määritetty pelkästään pinta-alan perusteella ja Osapuolet toteavat, että vuokran määrää ei muuteta, mikäli Vuokrakohteen pinta-ala myöhemmin tarkistusmittauksella tai muutoin osoittautuisi pienemmäksi tai suuremmaksi, kuin mitä Osapuolet allekirjoitushetkellä oletivat.

Vuokrakohteen vuokraustoiminnasta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi ja vuokraan lisätään aina kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön mukainen arvonlisävero. Mikäli Vuokrakohteen käyttö tai Vuokralaisen toiminta muuttuisi siten, ettei se oikeuteta enää arvonlisäveron täysimääräiseen vähennykseen tai palautukseen, on Vuokralainen velvollinen ilmoittamaan tästä Vuokranantajalle kirjallisesti hyvissä ajoin ennen muutoksen täytäntöönpanoa, jotta mahdolliset vaikutukset vuokraan voidaan selvittää etukäteen, ja lisäksi korvaamaan Vuokranantajalle ja/tai kiinteistön/rakennuksen omistavalle keskinäiselle kiinteistöosakeyhtiölle arvonlisäverottomasta käytöstä aiheutuvat vahingot, jollaisiksi katsotaan mm. verohallinnolle palautettavaksi tulevan veron ja muiden vuokranantajalle aiheutuvien vastaavien lisäkustannusten määrä ja kiinteistön tai rakennuksen omistajalle vuokrauskohteesta aiheutuvien menojen vähennys- tai palautuskelvottoman arvonlisäveron määrä.

Mikäli Vuokralainen tekee vuokra-aikana sellaisia kiinteistöinvestointeja, joiden osalta Vuokralaiselle syntyy oikeus/velvollisuus tarkistaa kiinteistöinvestointia koskevaan hankintaan sisältyvän arvonlisäveron vähennystä, luovuttaa Vuokralainen vuokra-ajan päättyessä Vuokranantajalle arvonlisäverolain (1501/1993) 209 k §:n ja 209 l §:n mukaisen kiinteistöinvestointeja koskevan selvityksen edellyttäen, että tarkistusoikeuden/-velvollisuuden siirron edellytykset täyttyvät.

9. Vuokravakuus

Vuokralainen ei ole velvollinen toimittamaan vuokravakuutta.

10. Ylläpito, hoito, peruskorjaukset ja perusparannukset

Vuokrakohde vuokrataan siinä kunnossa, jossa se sopimusta tehtäessä on. Vuokralainen on sopimuksen tehdessään tietoinen

vuokrakohteen iästä ja kunnosta. Vuokralaisella ei ole oikeutta purkaa vuokrasopimusta vuokrasopimuksen alkamishetkellä tiedossaan olevien vuokrakohteen kuntoon liittyvien syiden takia.

Vuokrakohteen kunnossapito- ja peruskorjausvastuu on kokonaisuudessaan Vuokralaisella. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan Vuokrakohteen ylläpidosta, käyttökustannuksista, peruskorjauksista, perusparannuksista ja kaikesta muustakin vuokrattujen tilojen ja alueiden edellyttämistä kunnossapitotoimista.

Vuokra ei sisällä vettä, sähköä tai jätehuoltoa, lämmitystä tai muutakaan vastaavaa palvelua, vaan Vuokralainen järjestää nämä itse.

Vuokralaisella ei ole oikeutta saada vuokranalennusta tai korvausta Vuokrakohteessa tekemästään ylläpidosta, kunnossapidosta, peruskorjauksista tai muistakaan tämän kohdan mukaisista töistä ja toimenpiteistä. Vuokralaisella ei ole oikeutta saada vuokranalennusta tai korvausta, mikäli Vuokrakohteen käyttö estyy tai vaikeutuu tämän kohdan mukaisten töiden tai toimenpiteiden takia.

Vuokralaisella ei ole oikeutta saada vuokranalennusta tai korvausta, mikäli Vuokrakohteen käyttö estyy tai vaikeutuu vuokrakohteen puutteellisen kunnan takia.

Vuokralainen saa kunnossapitovastuunsa toteuttamiseksi tehdä vuokrakohteessa tarvittavat kunnossapito, peruskorjaus ja perusparannustyöt ilman Vuokranantajan erillistä lupaa. Vuokralaisen tulee kuitenkin ilmoittaa peruskorjaus ja perusparannustöistä ennen niiden aloittamista Vuokranantajalle, jolla on oikeus perustellusta kiinteistön ja rakennuksen hoitoon liittyvästä syystä antaa määräyksiä korjauksen toteuttamisesta tai kieltää korjaus.

Vuokralaisen tulee myös ilmoittaa Vuokranantajalle merkittävästi rakennusten kuntoon vaikuttavista puutteista tai vahingoista kuten isommista vesivahingoista (katto-/putkivuoto) ja näiden osalta tekemistään korjauksista.

Ellei erikseen toisin sovita, lisä- ja muutostyöt jäävät Vuokra-ajan päättyessä Vuokranantajan omistukseen ilman erillistä korvausta, poikkeuksena mahdolliset Vuokrakohteen pääkäyttötarkoituksesta

poikkeavat erikoistyöt, jotka Vuokralaisen tulee aina poistaa Vuokrakohteesta Vuokra-ajan päättyessä.

Tämän kohdan mukainen vuokralaisen vastuu on huomioitu vuokran määrässä.

[Poikkeuksena edellä tässä kohdassa mainittuun Vuokranantaja vastaa]

11. Vakuutukset

Vuokranantaja vastaa Kiinteistön ja Rakennuksen vakuuttamisesta täysarvovakuutuksella. Vakuutuksen kustannukset edelleen laskutetaan Vuokralaiselta toteuman mukaisesti lisävuokrassa.

Vuokralainen vastaa toimintansa vakuuttamisesta sekä vuokrauksen kohteessa olevan omaisuutensa ja kolmannen osapuolen omaisuuden vakuuttamisesta.

Osapuolet sitoutuvat ilmoittamaan toisilleen viipymättä sellaisista tietoonsa tulleista vahingoista, jotka voisivat objektiivisesti arvioiden oikeuttaa toisen Osapuolen korvaukseen vakuutuksestaan (ellei ole ilmeistä, että toinen Osapuoli on jo tietoinen asiasta).

Mikäli Vuokranantaja (tai sen omistama keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö) saa vakuutuksesta korvauksen koskien Vuokrakohdetta koskevaa vahinkoa, sitoutuu Vuokranantaja:

- a) siirtämään korvauksen Vuokralaiselle, mikäli Vuokralainen vastaa Vuokrasopimuksen nojalla vahinkoon liittyvien korjaustöiden toteuttamisesta kustannuksellaan; tai
- b) käyttämään korvauksen (tai huolehtimaan siitä, että keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö käyttää korvauksen) viipymättä tapahtuneen vahingon korjaamiseen (tai muuhun vastaavaan toimenpiteeseen, kuten esimerkiksi kohteen uudelleenrakentamiseen), elleivät Osapuolet asiaan liittyen toisin sovi. Osapuolet sitoutuvat tarvittaessa hyvässä yhteisymmärryksessä neuvottelemaan tarkemmin tehtävien korjausten (tai muiden vastaavien toimenpiteiden) toteuttamistavoista, niiden käytännön järjestelyistä tai vahinkotapahtuman muista vaikutuksista tämän Vuokrasopimuksen kannalta.

12. Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeuttaan ilman vuokranantajan etukäteistä kirjallista suostumusta.

13. Edelleenvuokraus

Vuokralaisella on oikeus edelleenvuokrata tiloja.

Vuokralaisen on ilmoitettava vuokralaiselleen oma vuokranantajansa ja ensivuokrasopimuksen ehdot sekä Vuokranantajalleen edelleenvuokrasuhde ja edelleenvuokralainen. Suorittamastaan vuokrasopimuksen purkamisesta tai irtisanomisesta taikka tekemästään muusta vuokrasuhdetta koskevasta ilmoituksesta Vuokranantajan ja Vuokralaisen on heti ilmoitettava myös sille ensivuokrasuhteen tai edelleenvuokrasuhteen osapuolelle, johon irtisanomista, purkamista tai ilmoitusta ei ole kohdistettu.

14. Vastuu vuokralaisen ja jälleenvuokraajien aiheuttamasta vahingosta

Vuokralaisen vastuu huoneistojen ja yleisten tilojen vahingoittumisesta määräytyy liikehuoneistojen vuokrauksesta annetun lain 23 §:n mukaisesti myös jälleen ja edelleen vuokraajien osalta.

Mikäli vuokralainen on lain tai tämän sopimuksen perusteella vahingonkorvausvelvollinen vuokrauksen kohteelle aiheuttamastaan vahingosta, korvaukseen oikeutettuja voivat olla vuokranantaja tai vuokranantajan vakuutusyhtiö.

15. Vuokralaisen velvollisuudet

Vuokralainen vastaa siitä, että tämän vuokratiloissa harjoittama toiminta täyttää lakien, asetusten ja viranomaismääräysten säännökset.

Vuokralainen vastaa hankkimiensa koneiden, kalusteiden ja laitteiden ylläpidosta ja huollosta sekä siitä, etteivät vuokralaisen tiloihin sijoittamat laitteet ja varusteet vahingoita kiinteistön tiloja.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrakohdetta huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että kohteen käyttäjät noudattavat kohteen järjestysmääräyksiä ja muita kohteen käyttöön liittyviä määräyksiä

sekä mitä muuten terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty.

Vuokralainen vastaa toiminnassaan syntyneiden jätteiden säilyttämisestä ja poiskuljettamisesta jätelain ja viranomaisten sen nojalla antamien määräysten edellyttämällä tavalla.

Vuokralainen vastaa oman toimintansa vuokrahuoneistolle aiheuttamasta normaalia merkittävämmästä kulutuksesta, rasituksesta ja korjaustarpeesta.

16. Tilat vuokrasuhteen päättyessä

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen tulee luovuttaa vuokran kohteena olevat tilat ja rakennukset vuokranantajan hallintaan luonnollista kulumista lukuun ottamatta siinä kunnossa kuin ne olivat vuokrasuhteen alkaessa, ellei toisin sovita tai ole muutos- ja lisätöiden osalta toisin sovittu. [Kaupunki ei esitä tätä ehtoa Tikkurilan terveysasemassa ja Länsimäen terveysasemassa]

Vuokra-ajan alkaessa ja päättyessä pidetään tiloissa yhteinen katselmus, jotta tilojen kulumista voidaan arvioida ja sopia havaittujen puutteiden korjaamisesta. Katselmuksesta pidetään pöytäkirjaa. Vuokra-ajan päätyttyä mahdollisesti todetut sellaiset puutteellisuudet ja viat, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta, on vuokralaisen korjattava.

Vuokranantaja on oikeutettu vuokralaisen kustannuksella suorittamaan vaadittavat puhdistus- ja korjaustyöt, jotka ovat aiheutuneet tavanomaisen kulumisen ylittävien jälkien poistamisesta, mikäli Vuokralainen laiminlyö mainitut työsuoritukset.

17. Vuokranantajan vaihtuminen

Vuokranantajalla on oikeus myydä tai luovuttaa Vuokrakohte ilman vuokralaisen suostumusta.

Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan vuokralaiselle vuokrauksen kohteen omistusoikeuden luovutuksesta luovutus sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

Vuokrauksen kohteen omistusoikeuden siirtyessä siirtyy tämä sopimus uudelle omistajalle siten, että uusi omistaja tulee tämän

sopimuksen Vuokranantajaksi. Vuokrakohteen omistusoikeuden luovutuksella ei ole vaikutusta tämän vuokrasopimuksen ehtoihin.

Mikäli Vuokranantaja hallitsee vuokrakohtetta myöhemmin keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden perusteella, vastaa Vuokranantaja siitä, että myös tällainen kiinteistöosakeyhtiö noudattaa soveltuvin osin Vuokranantajan puolesta tämän vuokrasopimuksen ehtoja (eli esimerkiksi, mikäli asia edellyttää kiinteistön omistavan keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön myötävaikutusta, Vuokranantaja vastaa myös sellaisen myötävaikutuksen toteutumisesta). Vastaavasti myös Vuokralainen sitoutuu tällöin täyttämään soveltuvin osin vuokrasopimuksen velvoitteet Vuokranantajan sijasta tällaista keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä kohtaan (esimerkiksi korvaamaan aiheuttamansa vahingon keskinäiselle kiinteistöosakeyhtiölle kiinteistön omistajana, jonka korvaamisesta Vuokralainen olisi vuokrasopimuksen nojalla vastuussa Vuokranantajalle, mutta ei kuitenkaan siten, että Vuokralainen tämän johdosta olisi velvollinen suorittamaan useampikertaisia korvauksia). Mitä edellä ja jäljempänä tässä sopimuksessa on sovittu koskien Vuokranantajan omistamaa keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä, sovelletaan vastaavasti asunto-osakeyhtiöön, jonka osakkeiden perusteella Vuokranantaja hallitsee Vuokrakohtetta.

18. Ympäristövastuut

Jos vuokran kohteena olevan kiinteistön maaperä pilaantuu vuokralaisen toiminnan johdosta vuokrakauden aikana, vastaa vuokralainen kaikista maaperään pilaantumisen korjaamiseen liittyvistä kuluista täysimääräisesti.

19. Vuokrasopimuksen purkaminen

Mikäli jompikumpi osapuoli oleellisesti rikkoo tämän vuokrasopimuksen ehtoja, eikä neuvotteluista ja kirjallisesta vaatimuksesta huolimatta korjaa menettelyään kohtuullisen ajan kuluessa, on toisella osapuolella tällöin mahdollisuus purkaa

sopimus välittömin vaikutuksin ja vaatia mahdollista vahingonkorvausta.

20. Vuokrasopimuksen päättäminen vuokrakohteen käytön estyessä vuokrakohteen kunnan takia

Mikäli vuokrakohteessa havaitaan vuokrakauden aikana sellainen vika tai puute, joka estää vuokrakohteen käyttämisen kokonaan tai merkittävältä osin Vuokrasopimuksen mukaiseen käyttöön, ja vian tai puutteen korjaamiskustannukset ylittävät määrän, joka on puolet jäljellä olevan määräaikaisen vuokrakauden vuokrien määrästä (korjauskustannus > 0,5 x pääomavuokra x jäljellä olevat määräaikaisen vuokrakauden kuukaudet), mutta kuitenkin vähintään 24 kuukauden vuokran määrä, on Vuokralaisella oikeus päättää vuokrasopimus ilman irtisanomisaikaa ilmoittamalla tästä Vuokranantajalle kirjallisesti.

Mikäli vuokrasopimus päätetään tämän kohdan perusteella, ei kummallakaan Osapuolella ole oikeutta saada toiselta Osapuolelta vahingonkorvausta tai mitään muutakaan korvausta tai hyvitystä sopimuksen päättämisen johdosta.

Tämän kohdan mukaista oikeutta sopimuksen päättämiseen ei ole, mikäli vika tai puute on aiheutunut vuokralaisen toiminnasta tai tuottamuksesta.

21. Erimielisyydet

Tähän sopimukseen liittyvät riidat pyritään ratkaisemaan neuvotteluteitse. Mikäli neuvottelut eivät johda tulokseen, osapuolet ratkaisevat riitansa vuokrakohteen sijaintipaikan käräjäoikeudessa.

22. Sopimuksen muuttaminen

Muutokset vuokrasopimukseen tehdään kirjallisesti ja ne tulevat voimaan, kun molemmat Osapuolet ovat allekirjoittaneet muutosta koskevan asiakirjan, joka liitetään osaksi tätä vuokrasopimusta.

23. Pätevyysjärjestys

Mikäli tätä sopimusta on tulkittava oikeudellisesti jossain tilanteissa, noudatetaan seuraavaa pätevyysjärjestystä:

1. Tämä sopimus mahdollisine liitteineen, muistioineen ja erillisine sopimuksineen. Myöhempi sopimusasiakirja kumoaa vanhemman vastaavan.
2. Liikehuoneiston vuokrauksesta annettu laki (31.3.1995/482) tai sen sijaan tulleet säännökset sellaisina kuin ne kunakin hetkenä ovat voimassa.

24. Allekirjoittaminen

Tämä sopimus allekirjoitetaan sähköisesti.

Liitteet

1. Huonetilaluettelo
2. Pohjakuvat
3. Vastuunjakotaulukko

VUOKRAKOHTIEN YLLÄPIDON VASTUUNJAKOTAUUKKO

(kohde)

KIINTEISTÖN YLLÄPITO	Vuokranantaja järjestää ja edelleenlaskuttaa vuokralaiselta	Vuokralainen järjestää kustannuksellaan	Vuokranantaja järjestää kustannuksellaan	Kommentit
<i>Kiinteistön kokonaisvaltainen ylläpito kuuluu vuokralaiselle mukaan lukien peruskorjaukset ja peruseräparaukset</i>				
VUOKRAKOHTIEN HALLINNOINTI				
Huoltokirjan hankkiminen		x		
Huoltokirjan ylläpito		x		
Kiinteistökustannukset				
Tontin vuokra	x			
Kiinteistövero	x			
Kiinteistön täysarvovakuutus	x			
Mahdolliset ympäristösertifiointin maksut			x	Mikäli sertifiointi käynnistyy vuokralaisen aloitteesta, maksaa vuokralaisen siitä syntyvät kustannukset
KÄYTTÖ JA HUOLTO				
Tekninen huolto ja tekninen isännöinti		x		
Kiinteistön sähkölaitteiden määräaikaistarkastukset		x		
Muut kiinteistön laitteet ja järjestelmät: vuosihuollot ja ylläpito		x		
Toimintaa palvelevien välineiden ja laitteiden (irtaimisto) ylläpito.		x		Irtaimisto kattaa mm. mahdolliset jääkaapit, mikroaaltouunit, uunit, kahvinkeitin, liedet, pesukoneet ja muut vuokralaisen toimintaa palvelevan irtaimiston.
Valaisinten polttimet ja vaihtotyö		x		
Viranomaistarkastukset kiinteistölle		x		
Viranomaistarkastukset toiminnalle		x		
Kiinteistön piha-alueiden ylläpito ja vuosikorjaukset.		x		Piha-alueisiin luetaan myös kiinteistön vastuulla olevat katu- ja muut ulkoalueet.
Lämmitys		x		
Sähkönkulutus		x		
Veden ja jäteveden kustannukset		x		
Jätehuolto. (Sis. mahdolliset ongelmajätteet)		x		
TOIMINNAN TURVALLISUUS				

Vartiointi		x		
Kiinteistön avainhallinta, kulunvalvonta ja mekaaniset avaimet		x		
Pelastussuunnitelman laadinta ja päivittäminen sekä pelastuskalusto (lisätty 5.9.2024)		x		
Rikosilmoitin järjestelmän ylläpito (jos on)		x		
Vuokralaisen oman toiminnan vaatimat vakuutukset		x		
KORJAUKSET JA KUNNOSSAPITO				
Peruskorjaukset		x		Peruskorjauksilla viitataan ennalta suunniteltuihin korjaustoimenpiteisiin, jossa uusitaan laaja-alaisesti rakennuksen osa tai talotekninen järjestelmä. Peruskorjaus toteutetaan, kun rakennuksen osa tai talotekninen järjestelmä on tullut teknisen elinkaarensa loppuun eikä sitä ole enää teknis-taloudellisesti järkevää huoltokorjauksin saattaa käyttökuntoon.
Vuokralaisen vuokrakauden aikana toteuttamien muutostöiden ja hankkimien välineistön uusiminen.		x		
Irtaimiston ja laitteiston uusiminen		x		Laitteisto kattaa mm. mahdolliset jääkaapit, mikroaaltouunit, uunit, kahvinkeitin, liedet ja pesukoneet. Vuokralainen vastaa myös muusta vuokralaisen toimintaa palvelevan irtaimiston uusimisesta.
Ylläpitokorjaukset ja kunnossapito.		x		Ylläpito pitää sisällään vuokrakohteen normaalin ylläpidon ja vuokrakohteen teknisten järjestelmien ja kaikkien rakenneosien ylläpidon ja huoltokorjaukset. Ylläpidolla viitataan myös muihin vähäisin muutostöihin, kuten seinien pintakäsittelyyn, maalaukseen, tapetointiin ja muihin tavanomaisiin korjaustöihin, jotka ovat edellytyksenä vuokrakohteen kunnan säilymiselle. Ilkivallan tai vuokralaisen toiminnasta johtuvat korjaukset ovat vuokralaisen vastuulla.