

## **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 hvivointialue  
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] m<sup>2</sup> ja ne käsittävät [tilojen tarkempi yksilöinti]

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

[Liitteenä xx on kartta vuokrattavista tiloista.]

## 3. Taustatiedot vuokrasopimukselle

Vuokranantaja omistaa xx Oy:n osakkeet, jotka oikeuttavat Vuokranantajaa hallitsemaan vuokrauksen kohteena olevia tiloja xx Oy:n omistamassa rakennuksessa.

Osapuolten tarkoituksena on sopia tämän Vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin siitä, että Vuokranantaja vuokraa 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 terveystalveluiden] 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. Selvyyden vuoksi, 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 Vuokrakauteen käsittävät myös alkuperäisen määräaikaisen vuokrakauden jälkeisen vuokra-ajan.

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**"), ylläpitovuokrasta ("**Ylläpitovuokra**") sekä perusparannusvuokra ("**Perusparannusvuokra**").

### Pääomavuokra

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

Pääomavuokran määrässä on huomioitu Perusparannusvuokralla katettavat menot.

### Ylläpitovuokra

Vuokralainen suorittaa Vuokranantajalle Vuokrakohteen osalta Ylläpitovuokraa, jonka tarkoituksena on kattaa Vuokrakohteen suhteellinen osuus (suhteutettuna kaikkiin kiinteistöyhtiön huoneistotiloihin) kiinteistöyhtiön, kiinteistön, ja rakennuksen todellisista hoito-, ylläpito-, vuosikorjaus-, ja kunnossapitokustannuksista, jotka kuuluvat vuokranantajan vastuulle. Ylläpitovuokrassa veloitetaan kirjanpitoasetuksen 4 §:n 1 momentin kiinteistökaavan hoitokuluissa luetellut menoerät. Ylläpitovuokra sisältää myös vuokrattujen tilojen osuuden kiinteistön maanvuokrasta ja kiinteistöverosta.

Ylläpitovuokrana velotettavien kulujen määrä perustuu Vuokrakohteen kuluista tarkastelujaksolle laadittuun talousarvioon, jota Osapuolten laatima vastuunjakotaulukko tarkentaa. Vuokralaisella on oikeus tutustua Vuokranantajan ylläpitokustannuksien toteumaan ja budjettiin sekä muuhun kirjanpitoon ja/tai saada muu luotettava selvitys ylläpitovuokraan sisällytetyistä hoitokustannuksista, niiden määrästä ja perusteista.

Kalenterivuoden ylläpitovuokra määritellään vuosittain kuuden kuukauden kuluessa Vuokranantajan tilinpäätöksen hyväksymisestä ja se perustuu edeltävän tilikauden toteutuneille hoitokustannuksille.

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

Arvioitu kuukausittainen Ylläpitovuokra on [●] euroa/m<sup>2</sup>/kk + alv perustuen [päiväys] kustannustasoon. Vuokranantaja voi ennen Vuokra-ajan alkamista päivittää arviota Ylläpitovuokran määrästä.

#### Perusparannusvuokra

Perusparannusvuokralla katetaan pitkävaikutteiset menot, jotka aiheutuvat kiinteistön ja rakennuksen, peruskorjauksesta ja uudistuksesta. Perusparannusvuokra on suuruudeltaan vuokrattavien tilojen osuus Perusparannusvuokralla katettavan peruskorjauksen tai uudistuksen kustannuksista. Perusparannusvuokraa peritään ainoastaan tilanteessa, jossa

Vuokranantaja tai rakennuksen omistava kiinteistöyhtiö tekee Vuokrakohteeseen tai rakennukseen/kiinteistöön, jossa Vuokrakohte sijaitsee, peruskorjauksen tai uudistuksen. Tällöin Vuokranantaja perii koko vuokrattavien tilojen osuuden peruskorjauksen tai uudistuksen kustannuksista Vuokralaiselta Perusparannusvuokrana kerralla. Perusparannusvuokran periminen ei riipu siitä, miten rakennuksen omistava yhtiö peruskorjauksen tai uudistuksen rahoittaa.

## 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. Edellä mainitusta poiketen Vuokranantaja laskuttaa

Perusparannusvuokran 30 päivän maksuajalla. Osapuolet voivat myös sopia siitä, että Perusparannusvuokra maksetaan erissä.

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 rakennuksen omistavalle keskinäiselle kiinteistöosaakeyhtiölle arvonlisäverottomasta käytöstä aiheutuvat vahingot jollaisiksi katsotaan mm. Verohallinnolle palautettavaksi tulevan veron ja muiden vuokranantajalle aiheutuvien vastaavien lisäkustannusten määrä ja kiinteistönomistajalle vuokrauskohteesta aiheutuvien menojen vähennys- tai palautuskelvottoman arvonlisäveron määrä.

## **9. Vuokravakuus**

Vuokralainen ei ole velvollinen toimittamaan vuokravakuutta.

## **10. Ylläpito, hoito ja perusparannukset**

Vuokrakohteena olevat tilat vuokrataan siinä kunnossa, jossa ne sopimusta tehtäessä ovat. Vuokralainen on sopimuksen tehdessään tietoinen tilojen iästä ja kunnosta.

Vuokranantaja vastaa peruskorjauksista sekä hoidosta ja ylläpidosta liitteessä 3 olevan vastuunjakotaulukon mukaisesti.

Vuokranantaja toimii mahdollisuuksiensa mukaan siten, että Perusparannusvuokralla katettavia peruskorjauksia ja uudistuksia tehdään ainoastaan, mikäli Vuokralainen katsoo korjauksen tai uudistuksen tarpeelliseksi, ellei tilojen tai rakennuksen hoitamiseksi ole välttämätöntä tehdä korjausta tai uudistusta. Vuokranantaja tiedustelee Vuokralaisen kantaa ennen tällaisesta peruskorjauksesta tai uudistuksesta päättämistä. Vuokralainen

tiedostaa, että rakennuksen, jossa vuokrauksen kohde sijaitsee, omistaa kiinteistöosakeyhtiö, jossa on Vuokranantajan lisäksi muitakin osakkaita. Vuokralainen hyväksyy, että lainsäädännöstä ja/tai kiinteistöosakeyhtiön äänivallasta voi johtua, että Perusparannusvuokralla katettava uudistus tai peruskorjaus toteutetaan vastoin Vuokralaisen kantaa. Vuokrasopimuksen päättämisestä tällaisessa tilanteessa on sovittu kohdassa 18.

Vuokrauksen kohteena oleviin tiloihin vuokralaisen pyynnöstä Vuokranantajan toimesta mahdollisesti suoritettavat muutostyöt suoritetaan Vuokralaisen kustannuksella. Huoneistossa tehtävät muutostyöt eivät oikeuta Vuokralaista saamaan vuokranalennusta eikä vuokralaisella niiden takia ole Sopimuksen purkuoikeutta.

Vuokralaisella ei ole oikeutta ilman Vuokranantajan etukäteistä kirjallista lupaa toteuttaa vuokra-kohteessa muutostöitä tai vuokranantajan vastuulla olevia korjauksia. Vuokralaisen tekemät lisä- ja muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan omaisuudeksi vuokra-ajan päätyttyä, eikä vuokralaisella ole oikeutta saada niistä korvausta.

Jos vuokralainen on asentanut tiloihin koneita tai laitteita, vuokralaisen on vuokra-ajan päätyttyä vuokranantajan pyynnöstä poistettava ne.

## **11. Vuokraoikeuden siirto**

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

## **12. 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.

## **13. 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.

#### **14. 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 vuokrakohtetta 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 ongelma- ja muiden kuin tavanmukaisten 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.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle havaitsemistaan vioista ja puutteista.

#### **15. Tilat vuokrasuhteen päättyessä**

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen tulee luovuttaa vuokran kohteena olevat tilat vuokranantajan hallintaan luonnollista kulumista lukuun ottamatta siinä kunnossa kuin ne olivat

vuokrasuhteen alkaessa, ellei toisin sovita tai ole muutos- ja lisätöiden osalta toisin sovittu.

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.

## **16. Vuokranantajan vaihtuminen**

Vuokranantajalla on oikeus myydä tai luovuttaa Vuokrakohte ilman vuokralaisen suostumusta.

Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan vuokralaiselle Vuokrakohteen omistusoikeuden luovutuksesta luovutussopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

Vuokrakohteen omistusoikeuden siirtyessä siirtyy tämä sopimus uudelle omistajalle siten, että uusi omistaja tulee tämän sopimuksen Vuokranantajaksi. Vuokrakohteen omistusoikeuden luovutuksella ei ole vaikutusta tämän vuokrasopimuksen ehtoihin.

## **17. Ympäristövastuut**

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

## **18. Vakuutukset**

Vuokralainen vastaa toimintaansa liittyvistä omaisuus- ja vastuuriskeistä sekä vuokrakohteessa olevan omaisuutensa vakuuttamisesta.

Vuokranantaja vastaa kiinteistövakuutuksen ottamisesta. Vuokrattujen tilojen osuus kiinteistövakuutuksen kustannuksista peritään vuokralaiselta Ylläpitovuokrassa.

## **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 peruskorjauksen tai uudistuksen takia**

Mikäli Vuokranantaja tai rakennuksen omistava kiinteistöosakeyhtiö, toteuttaa peruskorjauksen tai uudistuksen, jonka Vuokralainen on velvollinen korvaamaan kohdan 6 mukaisena Perusparannusvuokrana, jota Vuokralainen ei ole kohdan 9 mukaisesti hyväksynyt, on Vuokralaisella oikeus päättää vuokrasopimus ilman irtisanomisaikaa ilmoittamalla tästä Vuokranantajalle kirjallisesti. Tämän kohdan mukaisen oikeuden käyttäminen edellyttää lisäksi, että peruskorjauksen tai uudistuksen aiheuttama Perusparannusvuokran määrä ylittää määrän, joka on puolet jäljellä olevan määräaikaisen vuokrakauden vuokrien määrästä ( $\text{korjauskustannus} > 0,5 \times \text{pääomavuokra} \times \text{jäljellä olevat määräaikaisen vuokrakauden kuukaudet}$ ), mutta kuitenkin vähintään 24 kuukauden Pääomavuokran määrä.

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 peruskorjaustarve on aiheutunut vuokralaisen toiminnasta tai tuottamuksesta.

## **21. Vuokranantajan toimenpiteet**

Vuokrasuhteen kestäessä vuokranantaja on oikeutettu teettämään vuokratuissa tiloissa tavanmukaisia korjaus- ja muutostöitä ilmoitettuaan siitä kirjallisesti kohtuullisessa ajassa etukäteen vuokralaiselle. Näissä tapauksissa vuokralaisella ei ole oikeutta

vuokranalennukseen tai korvaukseen. Ns. hätätyöt voidaan tehdä heti ilman ennakoilmoitusta vuokralaiselle.

Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin korjaustöihin ja välttämättömiin muutostöihin vuokranantaja saa ryhtyä ilmoitettuaan siitä kahta (2) kuukautta ennen sanottua ajankohtaa. Tällaisessa tapauksessa vuokralaisella ei ole sopimuksen purkuoikeutta, mutta vuokralaisella on oikeus kohtuulliseen häiriötä vastaavaan vuokranalennukseen. Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttavat työt on lisäksi pyrittävä tekemään, mikäli se on kohtuudella mahdollista, sellaisena ajankohtana, että häiriö vuokralaisen toiminnalle on mahdollisimman vähäinen.

Tilapäiset häiriöt sekä kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoitukset vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa ja niiden käyttämisessä tai muut näihin verrattavat tapaukset eivät oikeuta vuokralaista vaatimaan vuokranalennusta. Vuokranantaja ei myöskään ole velvollinen korvaamaan vuokralaisen omaisuudelle tai toiminnalle edellä mainituista häiriöistä tai katkoista aiheutuneita vahinkoja, ellei kyseessä ole vuokranantajan tuottamus.

Jos vika tai häiriö on aiheutunut vuokralaisen tuottamuksesta, vuokranantajalla on oikeus periä korjaus- yms. kustannukset vuokralaiselta.

## **22. Erimielisyydet**

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

## **23. Sopimuksen muuttaminen**

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

## **24. 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.

## 25. Allekirjoittaminen

Tämä sopimus allekirjoitetaan sähköisesti.

### Liitteet

1. Huonetilaluettelo
2. Pohjakuvat
3. Vastuunjakotaulukko

**YLLÄPIDON VASTUUNJAKOTAULUKKOMALLI, SAIRAALA**

Tämä vastuunjakotaulukko on tarkoitettu vuokranantajan ja vuokralaisen 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 Vuokranantaja

**Sov** = Sovitaan erikseen / tai sovittu vastuunjakotaulukossa myöhemmin tarkemmin

**HVA** = Hyvinvointialue eli Vuokralainen

**Uudisrakennus/perusparannus, ylläpito ja uusiminen**

Alla olevassa taulukossa hankintarajakannanototon esitetty eri sarakkeissa seuraavasti:

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

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

**"Uusiminen"**-sarake on tarkoitettu lähinnä voimassa olevan vuokrasopimuksen aikaiseksi työkaluksi, kun joudutaan tekemään erityistä lisäpanostuksia huoneiston tai rakennuksen yksittäiseen varustukseen/ominaisuuteen.

**Sarakkeiden lyhenteet**

**O** Omistaja (vuokranantaja) Varustus/toimenpide sisältyy pääomavuokraan, ylläpitoavuokraan ja perusparannusvuokraan

**Sov** = Sovitaan erikseen Omistajan hankkiessa syntyy vuokravaikutus tai kertamaksu

**HVA** = Hyvinvointialue (vuokralainen) Vuokralaisen vastatessa varustuksesta/toimenpiteestä se ei sisälly pääoma- ja ylläpitoavuokraan

**1. YLLÄPITOTEHTÄVÄT (YLEISET)**

	Järjestelmä	Ylläpitopalvelut			Huom.
		O	Sov.	HVA	
1	<b>Yleishoidot</b>				
	- tekninen- ja hallinnollinen isännöinti/hallinta				
2	<b>Yleisholto ja valvonta</b>				
	- huoltokäytä				
	- yleiset huolto- ja korjaustoimet				
	- ennakko- ja määräaikaishuollot				
	- ylläpidon päivystys/hoiv desk				
	- kohteen ulkopuolinen ulkoalueiden yleisvartiointi (piirivartiointi)				Katsotaan kohdekohtaisesti









Hammashoitolaitteet										
Kuvantamislaitteet										
Laboratoriolaitteet										
Sairaala- ja pienlaitteet										
Dialyysijärjestelmät, konsentraattijärjestelmät										
Tuotannon puhdasvesijärjestelmät										
Autoklaavit										
Patologian laboratorion toimintaan liittyvät järjestelmät										
Robotit										
Puhdasilmat ja niiden paineenpitojärjestelmät										
STH lmuujärjestelmät										
STH lääkinnällinen painelma										
Pulkapostijärjestelmät										

5. MUUT LAITTEISTOT (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

	Järjestelmä	Perustaminen			Hoito/Kunnossapito			Uusiminen			Huom.
		O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	
1	<b>Lukot</b>										
	- ulko-ovi										
	- huoneiston ovi										
	- huoneen ovi										
	- avain ja säätö										
	- sähkö, lukitus- ja oviautomat.										
	- ulko-ovet										
	- huoneisto- ja välit										
2	<b>Nostimet</b>										
	- henkilö- ja tavarahissit										
	- nosto-ovet/pikanulacvet										
	- siltanosturit										
	- liukuporaat										
	- potilasnosturit										kiinteistöön kuuluvat
	- potilasnosturit										jälkiasennettuna

6. PIHA-ALUEET (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

	Järjestelmä	Perustaminen			Hoito/Kunnossapito			Uusiminen			Huom.
		O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	
1	<b>Yleistehävit</b>										
	- puhtaanapito										pihan kaikki pinnat
	- keväät & syys siivous										haravointi
	- talvikunnossapito (lumityöt) 24 h / 7 päiv.										pihan kaikki pinnat
	- liukkauden torjunta 24 h / 7 päivää										
2	<b>Pihan pinnotteet</b>										
	- pihalaotukset/kiveykset										
	- pihan pinnat (asfaltti-, kivi- ja sorapinnat)										
	- sokkeli-sepelykset										
	- pihan alueen maalausmerkinnät										autopaikkojen yms. maalaus
3	<b>Pihan rakenteet</b>										
	- piharakenteet										portaat, kaiteet, kaatokset, pergolat ja patiot
	- kunnossapito- ja korjauksien ohjaamiseen liittyvät opastekilvet ja kyltit yms.										
	- opasteet, liikennemerkki ja nimikyltit (ulkona)										tilalle sijoitettavat, pylväiden oikaisu
	- reunakiveykset ja tukimuurit										
	- sadevesi- ja salajakaivat (ml. kivipesä)										mm. kansiin korkeudensästä
	- pintavesikourut										
	- avo-otat										avo-otien aukaisu, kunnostus
4	<b>Kasvillisuus</b>										
	- puut, pensaat ja perennat										sis. puiden kaadot
	- rikkaruohonhoito										kaikki pihan pinnat
	- nurmikot										leikkaus, puhtaanapito, lannoitukset ja paikkaukset
	- kaiteet										mittäminen 1-2 kntv, leikkaujätteen poisto



