

Toimitilojen vuokrasopimus

Sopimusnumero: VS
977
00016

sivu 1/5

Vuokranantaja

Nimi Ylivieskan kaupunki / Tekniset palvelut	Y-tunnus 0190557-3
Osoite Kyöstintie 4 84100 Ylivieska	Puhelin 044 4294237
Yhteyshenkilö Leena Löytynoja	Sähköposti leena.loytynoja@ylivieska.fi
Vuokranmaksutili FI26 8000 1700 8612 49	
Välittäjä-tunnus	OVT-tunnus
Tilausviite Ylivieskan kaupunki, tilapalvelut	

Vuokralainen

Nimi Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue / Tekniset palvelut	Y-tunnus 3221326-2
Osoite Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue Tekniset palvelut PL 10 90029 OYS	Puhelin 044 703 2513
Yhteyshenkilö Vuokrausneuvottelija Sari Maijala	Sähköposti sari.maijala@pohde.fi
Viitemaksutieto Tilapalvelut / Sopimusnumero	

Vuokrauskohte tai kohteet ja vuokra

Luettelo yksittäisistä kohteista ja kohteiden tarkemmista tiedoista liitteenä.

Vuokrauskohteen tai -kohteiden kiinteistötunnukset:

Työkeskus Kipinä Suopellontie 6 84100 Ylivieska 977-3-5-5

	Kohde tai kohteet ja osoite (Katuosoite, postinumero, kunta)	Käyttö- -tarkoitus (rakennus- tyyppi)	Vuokraus- pinta- ala h ² m ²	Pääomavuokra		Ylläpito- vuokra					Vuokra yhteensä	
				Pääoma- vuokra €/h ² m ² /kk	Pääoma- vuokra €/kk	Ylläpito- vuokra €/h ² m ² /kk	Hallinto €/h ² m ² /kk	Kunnossa- pito- vuokra €/h ² m ² /kk*	Yllä- pito- vuokra- yhteensä €/h ² m ² /kk	Yllä- pito- vuokra- yhteensä €/kk	Vuokra yhteensä €/h ² m ² /kk	Vuokra yhteensä €/kk
	Työkeskus Kipinä Työkeskus Kipinä, autokatos/varasto	062 Sosiaalipalvr 121 Varasto	858,0 13,0	7,45 3,14	6 392,10 40,82	5,19 1,64	0,35 0,35	0,91 0,38	6,45 2,37	5 534,10 30,81	13,90 5,51	11 926,20 71,63
Yhteensä (alv 0 %)			871,0		6 432,92					5 564,91		11 997,83

*Kunnossapitovuokra on 0,5 % jälleenhankinta-arvosta vuodessa.

Toimitilojen vuokrasopimus

Sopimusnumero: VS
977
00016

sivu 2/5

Erilliskorvaukset

Erilliskorvaus	€/kk

Vuokraan sisältyvät kustannukset ja palvelut

Vuokraan ja ylläpitovuokraan sisältyvät asetuksen (616/2021) mukaiset ylläpitokustannukset ovat hallinto-, käyttö-, kunnossapito-, huolto-, ulkoalueiden hoito-, lämmitys-, sähkö-, vesi- ja jätehuoltokustannukset. Lisäksi on sovittu, että vuokranantaja vastaa palvelun/palveluiden järjestämisestä. Maan- ja tontinvuokrat sisältyvät asetuksen mukaisesti pääomavuokraan. Tonttiin sisältyvät kustannukset sisältyvät vuokraan. Tontilla/lähistöllä olevat pysäköintipaikat sisältyvät vuokraan ja ne on merkitty liitteenä olevaan asemapiirustukseen.

Lisätiedot

Vuokrattujen kohteiden pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu, mutta vuokran määrittelyssä on käytetty arvioituja tai muutoin tiedossa olevia pinta-aloja.	
Kaikki hinnat on ilmoitettu arvonlisäverottomina, mutta niihin lisätään laskutuksen yhteydessä kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.	
Vuokralainen sitoutuu käyttämään tiloja arvonlisäveron palautukseen oikeuttavaan toimintaan.	
Kohteen käytöstä, kunnosta, kunnossapidosta ja/tai muutostöistä on sovittu yleisissä sopimusehdoissa ja vastuunjakotaulukossa. Mahdolliset poikkeamat on sovittu liitteessä.	Vuokranmaksujakso on yksi (1) kuukausi.
Viivästyskorko Voimassa olevan korkolain mukainen / muu valittu prosentti , ___ %	Eräpäivä on kunkin kuun 5. päivä tai osapuolten sopima kunkin kuun ___ päivä .

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa	Vuokra-aika päättyy	Hallintaoikeus alkaa
1.5.2024	31.12.2028	1.1.2023
Jatko-optio-aika alkaa	Jatko-optio-aika päättyy	Hallintaoikeus alkaa
Osapuolten erikseen sopima vuokra-aika alkaa	Vuokra-aika päättyy	Hallintaoikeus alkaa

Toimitilojen vuokrasopimus

Sopimusnumero: VS
977
00016

sivu 3/5

Vuokralaisen tulee ilmoittaa jatko-option käyttöönotosta vuokranantajalle viimeistään 12 kuukautta ennen kolmen (3) vuoden vuokra-ajan päättymistä.

Vuokrantarkistus (viite vuokra-asetuksen 7 § ja yleisten ehtojen kohta 4.3)

Tarkistustyyppi Indeksitarkistus

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Vuokra tarkistetaan kalenterivuositain vuoden alusta elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuotuinen muutos lasketaan elinkustannusindeksin vuokran tarkistamista edeltävän vuoden lokakuun ja sitä edeltävän vuoden lokakuun pistelukujen mukaan. Korotus huomioidaan 1.1.2024 alkaen vuosittain vuokranantajan kirjallisen ilmoituksen perusteella ja indeksikorotus on ilmoitettava ja eriteltävä viimeistään tammikuun vuokralaskulla.

Vuokravakuus (viite yleisten ehtojen kohta 1.3)

Vuokravakuutta ei vaadita.

Vuokralainen on maksanut _____ kuukauden vuokraa vastaavan vakuuden vuokranantajan osoittamalle tilille _____. Vuokralainen on antanut muun vakuuden tai takauksen _____ ennen tämän sopimuksen allekirjoittamista. Vuokravakuus palautetaan vuokra-ajan päättyttyä vuokralaiselle, kun loppukatselmus on tehty ja vuokrasopimuksen mukaiset velvoitteet ovat tulleet suoritetuiksi.

Toimitilojen vuokrasopimus

Sopimusnumero: VS
977
00016

sivu 4/5

Muut ehdot

Vuokranantajan tulee toimittaa vuokralaisen niin pyytäessä hallussaan olevat tai teettämänsä tilojen kuntoon tai sisäilman laatuun liittyvät selvitys- ja tutkimustiedot.

Vuokranantaja raportoi vuokralaiselle kunnossapitovuokran käyttösuunnitelmasta ja toteutumasta vuosittain tai vuokralaisen niin pyytäessä.

Muutoin tässä sopimuksessa noudatetaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (LHVL 482/1995).

Liitteet

1. Yleiset sopimusehdot
2. Vastuujakotaulukko
3. Asemapiirustus (käytössä olevat piha-alueet ja pysäköintipaikat)
4. Pohjapiirustukset (vuokra-alueet merkittyinä rajauksella)
5. Pääoma- ja ylläpito- sekä kunnossapitovuokralaskema
6. Vuokraukseen liittyvät palvelut, palveluiden kuvaus
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.

Jos sopimusteksti ja liiteasiakirjat ovat keskenään ristiriidassa, sopimusteksti on ratkaiseva. Liiteasiakirjat pätevät niiden numerojärjestyksessä siten, että ristiriitatilanteissa sovelletaan sitä liitettä, jonka järjestysnumero on pienempi.

Toimitilojen vuokrasopimus

Sopimusnumero: VS
977
00016

sivu 5/5

Sopimuksen tarkistaminen sopimusaikana

Jos vuokrakohteiden pinta-aloissa tai muissa seikoissa havaitaan yhdeksän ensimmäisen vuokrakuukauden aikana puutteita, virheellisyyksiä tai sopimuskohteesta saadaan tarkennetut piirustukset tai pinta-alat tarkentuvat muulla tavalla, sopimusta voidaan yhteisesti sopimalla muuttaa pinta-alan ja vuokran osalta ja niitä voidaan korjata takautuvasti vuokrasopimuksen alusta alkaen.

Erimielisyydet

Vuokrasopimuksesta johtuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti sopimusosapuolten välisissä neuvotteluissa. Ellei neuvotteluissa löydetä ratkaisua, erimielisyydet ratkaistaan Oulun käräjäoikeudessa.

Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan Vuokralaisen ja Vuokranantajan edustajien allekirjoitettua sopimuksen. Vuokralainen ja Vuokranantaja ovat kumpikin osaltaan varmistaneet, että sopimuksen allekirjoittavilla edustajillaan on sopimuksen allekirjoittamiseen organisaationsa hallinto- tai muun vastaavan organisaatiossaan kulloinkin sovellettavan ohjesäännön edellyttämät oikeudet sekä valtuudet ja/tai sopimuksen allekirjoittamisesta on tehty toimivaltaisen toimielimen lainvoimainen päätös, johon allekirjoittajan oikeudet ja valtuudet perustuvat.

Sopimuksen allekirjoitukset

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.			
Paikka ja aika		Paikka ja aika	
Vuokranantaja		Vuokralainen	
Ylivieskan kaupunki Maria Sorvisto Kaupunginjohtaja	Eija Saarela Hallintojohtaja	Pohjois-Pohjanmaan Hyvinvointialue Jouko Luukkonen Konsernipalvelujen johtaja	Ollipekka Huotari Tekninen johtaja

VUOKRASOPIMUKSEN YLEISET EHDOT KUNNAN JA HYVINVOINTIALUEEN VÄLISESSÄ VUOKRAUKSESSA

1 Vuokrauskohte

1.1 Vuokrauksen peruste

Tämä vuokrasopimus solmitaan, koska sosiaali- ja terveydenhuoltoa ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaantulusta annetun lain (616/2021, myöhemmin myös "voimaantulolaki") 22 §:n 1 momentin mukaisesti kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevat toimitilat siirtyvät hyvinvointialueen hallintaan 1 päivänä tammikuuta 2023.

Voimaantulolain 22 §:n mukaan hyvinvointialue ja kunta tekevät sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen käytössä olevien toimitilojen hallinnasta vuokrasopimuksen siten, että se on voimassa vähintään 31 päivään joulukuuta 2025 asti. Hyvinvointialueella on oikeus pidentää vuokrasopimuksen voimassaoloa yhdellä vuodella ilmoittamalla siitä kunnalle viimeistään 12 kuukautta ennen vuokrasopimuksen voimassaoloajan päättymistä. Hyvinvointialue ja kunta voivat sopia toimitilojen hallinnasta sekä toimitilojen hallintaa koskevien vuokrasopimusten voimassaolosta myös toisin kuin pykälässä säädetään.

1.2 Vuokrauskohteen kunto

Vuokrauskohte vuokrataan ja vuokralainen hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se on vuokra-ajan alkamishetkellä.

Vuokranantaja sitoutuu pitämään vuokrauskohteen siinä kunnossa, kuin vuokrauskohteessa harjoitettava toiminta edellyttää, olettaen että vuokrauskohteessa harjoitettava toiminta on kohteen käyttötarkoituksen mukaista.

Vuokralainen on velvollinen tarkastamaan vuokrauskohteen kunnan tavallista huolellisuutta käyttäen sekä vuokralaisen henkilöstön aiempaa rakennuksen käyttökoke-
musta hyödyntäen ja ilmoittamaan vuokrauskohteessa tai sen kunnossa havaitsemistaan puutteista vuokranantajalle ennen vuokrasopimuksen alkamista.

Vuokranantaja on velvollinen kuittaamaan vuokralaisen toimittamat tiedot vastaanotetuksi ja mahdollisista vuokralaisen tekemistä olennaisista havainnoista, vaatimuksista ja niiden edellyttävistä toimenpiteistä sovitaan vuokranantajan ja vuokralaisen kesken.

1.3 Vuokrauskohteen luovutus ja siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokrasopimus ilman vuokranantajan suostumusta vuokralaisen konserniyhtiölle tai muulle hyvinvointialueen määräysvallassa olevalle yksikölle ilmoitettuaan siitä vuokranantajalle kolme (3) kuukautta etukäteen ja asettamalla vuokranantajan hyväksymät vakuudet. Vuokralainen ei muutoin saa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta siirtää vuokrasopimusta.

Vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa kuulematta ja ilman vuokranantajan suostumusta ali- ja edelleenvuokrata vuokrauskohte kokonaan tai osittain vuokralaisen konserniyhtiölle tai muulle hyvinvointialueen määräysvallassa olevalle yksikölle. Vuokralaisen on pyydettävä vuokranantajan etukäteinen kirjallinen suostumus ali- tai edelleenvuokratessaan vuokrauskohtetta muulle kuin yllä luetelluille tahoille. Vuokranantaja ei ilman perustelua syytä saa olla antamatta suostumusta.

Ali- tai edelleenvuokralaisella ei ole oikeutta vuokranantajaa kuulematta ja ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta tilojen ali- tai edelleenvuokraukseen.

Vuokranantajalla on oikeus myydä tai luovuttaa vuokrauskohte konserniyhtiölleen tai kolmannelle osapuolelle ilman vuokralaisen suostumusta. Vuokranantaja on kuitenkin velvollinen ilmoittamaan vuokralaiselle vuokrauskohteen omistusoikeuden luovutuksesta luovutusso-
pimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan vuokrauskohteen ostajalle tai luovutuksen saajalle vuokrasopimuksesta sekä sen sisältämistä ehdoista ennen omistusoikeuden luovutusta. Vuokranantajan tulee sisällyttää ostajan kanssa solmimaansa luovutusso-
pimukseen mää-
räys tämän vuokrasopimuksen pysyvyydestä omistusoikeuden siirrosta huolimatta.

Vuokrauskohteen omistusoikeuden luovutuksella tai

vuokrasopimuksen siirrolla ei ole vaikutusta tämän vuokrasopimuksen ehtoihin tai niiden soveltamiseen.

2 Vuokrauskohteen ylläpito, korjaaminen ja muutostyöt

2.1 Ylläpitovastuut ja -tavat

Vuokrauskohteen ylläpitovastuun sopimisen periaatteet on määritelty valtioneuvoston asetuksessa kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023-2026 (272/2022) (myöhemmin myös ”vuokrasopimusasetus”) sekä tämän sopimuksen liitteenä olevasta vastuunjako- taulukossa.

Vuokrauskohteen ylläpitovastuu on vuokranantajalla, ellei edellä mainitusta vuokrasopimusasetuksesta muuta johdu tai vastuunjakotaulukossa ole muuta sovittu.

Vuokrauskohteen ylläpidon perusteena on vuokrauskohteen säilyttäminen vuokrasopimuksessa määritellyn vuokrauskohteen käytön vaatimusten ja tämän vuokrasopimuksen mukaisessa sekä liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/1995, muutoksineen) edellyttämässä asianmukaisessa kunnossa. Vuokranantajan ylläpitovastuita ja velvoitteita arvioidaan suhteessa vuokra- aikaan. Vuokrauskohteen tulee kuitenkin täyttää sekä tiloja että vuokrauskohteen käytön mukaista toimintaa koskevien lakien, säännösten, lupien sekä viranomaismääräysten ja -ohjeistusten vaatimukset.

Kiinteistönhoidolla ja -huollolla vuokrauskohde pidetään käyttö- ja toimintakuntoisena sekä estetään vikojen ilmaantuminen. Kunnossapidolla kohteen ominaisuudet pysytetään uusimalla tai korjaamalla vialliset ja kuluneet osat ilman, että kohteen suhteellinen laatutaso olennaisesti muuttuu. Kunnossapidon suunnitteluvastuu on vuokranantajalla. Vuosittaiset kunnossapitotyöt käsitellään ja sovitaan osapuolten välisissä yhteistyökokouksissa, joihin vuokranantaja kutsuu sekä vuokralaisen että tilojen käyttäjän.

Vuokrauskohteen sisäilmaan liittyvien asioiden osalta vuokranantaja ja vuokralainen sitoutuvat käsittelemään asian osapuolten hyväksymän sisäilmaongelmien ratkaisuprosessin mukaisesti. Vuokraukseen sovelletaan kulloinkin voimassa olevassa asumisterveysasetuksessa (sosiaali- ja terveysministeriön asetus asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista 545/2015)

tai mahdollisesti korvaavassa säädöksessä asetettuja toimenpiderajoja.

2.2 Vuokralaisen velvollisuus pitää hyvää huolta vuokrauskohteesta

Vuokralainen on osaltaan velvollinen käyttämään ja hoitamaan vuokrauskohdetta huolellisesti sekä 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.

2.3 Vuokranantajan oikeudet ja velvollisuudet toteuttaa vuokrauskohteessa muutos- ja korjaustöitä

Vuokranantajalla on oikeus päättää vuokrauskohteessa suoritettavista muutostöistä, perusparannuksista ja -korjauksista.

Vuokranantaja vastaa kunnossapito- tai korjaustöistä sekä muutostyöstä, perusparannuksesta tai peruskorjauksesta, mikäli toimenpide on välttämätön vuokrauskohteen vuokrasopimuksen mukaisen kunnan ylläpitämiseksi, taikka vuokranantajaa pakottavasti velvoittavien lakien, lupien tai muiden viranomaismääräysten täyttämiseksi tai terveydestä annettujen pakottavien lakien, säästöjen ja viranomaismääräysten täyttämiseksi. Vuokranantajan toiminnan sopimuksenmukaisuutta arvioitaessa otetaan huomioon vuokrasopimuksen kesto.

Vuokranantajalla ei ole velvollisuutta toteuttaa sellaisia vuokrauskohteen kunnossapito- tai korjaustyötä taikka muutostyötä, perusparannusta tai peruskorjausta, joita vuokranantaja ei ollut vuokrasopimuksen solmimisen hetkellä voimassa olleen lainsäädännön ja/tai hyvinvointialueelle siirtyvien sopimusten perusteella veloitettu suorittamaan.

Lainsäädännön muuttuessa suoritettavista toimenpiteistä ja niistä aiheutuvista kustannuksista sovitaan osapuolten välillä erikseen ennen mahdollisiin korjaus- tai muutostoimenpiteisiin ryhtymistä.

2.4 Vuokranantajan velvollisuus ilmoittaa vuokralaiselle muutos- ja korjaustöistä

Vuokranantajan tulee antaa vuokralaiselle tiedot sellaisista vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä tiedossaan olevista vuokrauskohteeseen tai -kohteisiin kohdistuvista

perusparannus- tai korjaushankkeista, jotka tullaan toteuttamaan tai on suunniteltu toteutettavan vuokra-ajan aikana.

Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokra-ajan aikana ilmevästä tavanomaisista kunnossapito- ja korjaustöistä, jotka voivat haitata vuokralaisen toimintaa, viimeistään neljä viikkoa etukäteen.

Vuokranantaja on oikeutettu tekemään ja teettämään vuokrauskohteessa olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttavia kunnossapito- ja korjaustöitä sopimalla kyseisten töiden suorittamisajankohdasta vuokralaisen kanssa viimeistään kaksi kuukautta etukäteen.

Vuokranantajalla on oikeus suorittaa välittömästi kunnossapitotoimenpide, hoito- ja huolto- tai korjaus- tai muutostyö, jota ei voi vahinkoa aiheuttamatta siirtää.

2.5 Vuokralaisen oikeudet ja velvoitteet muutos- ja korjaustöiden toteuttamisessa

Vuokralainen ei saa muuttaa vuokrattujen tilojen käyttötarkoitusta eikä suorittaa vuokrauskohteessa muutos- eikä korjaustöitä ilman, että vuokralainen on hyväksyttänyt suunnitelmat vuokranantajalla ja saanut vuokranantajan kirjallisen luvan suunnitelmien mukaisten töiden toteuttamiselle ennen töiden aloittamista. Vuokralainen vastaa toteuttamiensa muutos- ja korjaustöiden asianmukaisesta toteuttamisesta. Töihin liittyvät piirustukset on toimitettava vuokranantajalle viimeistään muutos- ja korjaustöiden valmistuttua.

2.6 Kustannusten jakautuminen osapuolten välillä muutos- ja korjaustöiden osalta

Vuokranantaja vastaa sellaisten muutos- ja korjaustöiden kustannuksista, jotka aiheutuvat vuokrauskohteen saatamisesta vuokrauskohdetta koskevien lakien, säännösten, lupien sekä viranomaismääräysten ja -ohjeistusten vaatimusten mukaisesti kohtien 2.1 ja 2.3 perusteella.

Vuokralainen vastaa sellaisten muutos- ja korjaustöiden kustannuksista, jotka aiheutuvat Vuokralaisen toimintaa koskevan lainsäädännön, säännösten, lupien sekä viranomaismääräysten ja -ohjeistusten muuttumisen johdosta toteuttavista muutos- ja korjaustöistä.

Vuokra-aikana vuokralaisen pyynnöstä tehtävien muutostöiden mahdollisesta vaikutuksesta vuokraan sovitaan kirjallisesti erikseen ennen muutostöiden aloittamista.

Ennen muutostöiden aloittamista vuokralainen ja vuokranantaja sopivat kirjallisesti, mitä muutostöille tapahtuu vuokra-ajan päättyessä (tuleeko vuokralaisen poistaa muutostyöt kustannuksellaan vai jäävätkö muutostyöt vuokranantajan omaisuudeksi). Mikäli tästä ei sovita, jäävät muutos- ja korjaustyöt kiinteiltä osiltaan vuokranantajan hyväksi ilman eri korvausta.

Vuokralainen vastaa tekemistään muutos- ja korjaustöistä sekä niihin liittyvistä kustannuksista.

3 Vuokra-aika

3.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika on joko voimaansäilytyksen 22 §:ssä määritetty vuokra-aika kolme (3) vuotta tai osapuolten vuokrasopimuksessa sopima muu vuokra-aika.

Voimaansäilytyksen 22 §:n mukaisen kolme (3) vuotta voimassa olevan vuokrasopimuksen jatko-option kesto on yksi (1) vuosi.

Jatko-option käyttöönotto on määritetty voimaansäilytyksen 22 §:n 2 momentissa. Vuokralaisen tulee ilmoittaa jatko-option käyttöönotosta vuokranantajalle viimeistään 12 kuukautta ennen kolmen (3) vuoden vuokra-ajan päättymistä.

3.2 Vuokrasuhteen päättymisen

Vuokrauskohteessa pidetään vuokrasuhteen päättymisen yhteydessä sopimusosapuolten kesken katselmus, joka dokumentoidaan. Vuokrauskohteen tulee olla tavanomainen kuluminen huomioon ottaen vuokrasopimuksen alkamishetken mukaisessa kunnossa. Kuntoa verrataan vuokralaisen vuokra-ajan alussa suorittaman kohdan 1.2 tarkastuksen mukaiseen kuntoon. Mikäli vuokralainen on jättänyt 1.2 kohdan mukaisen tarkastuksen suorittamatta, on vuokralainen vuokrasuhteen päättyessä velvollinen korvaamaan vuokranantajalle sellaiset vuokrauskohteessa havaitut vahingot, viat ja puutteet, jotka eivät ole aiheutuneet tavanomaisesta kulumisesta.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan sellaisten toiminnastaan johtuneiden katselmuksessa havaittujen puutteellisuuden tai vikojen korjaamisesta, jotka eivät johdu tavanomaisesta kulumisesta.

Vuokra-ajan päättyessä vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan vuokrauskohteeseen asentamansa tai vuokrauskohteessa sijaitsevat Vuokralaisen kalusteet, koneet ja laitteet ja luovuttamaan vuokrauskohteen siivottuna vuokranantajalle, ellei osapuolten välillä kirjallisesti toisin sovita.

4 Vuokra

4.1 Vuokra

Vuokrasopimuksen mukaisen vuokran määräytymisperiaatteet on määritelty voimaanpanolain 22 §:ssä ja vuokrasopimusasetuksessa. Siltä osin kun vuokrauskohteen vuokranmääritykseen sovelletaan aravarajoituslain (1190/1993) tai vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeuslolinainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) säännöksiä, niitä sovelletaan myös hyvinvointialueen ja kunnan välillä tehtävän vuokrasopimuksen vuokran määräytymisessä vuokrasopimusasetuksen sijaan.

Kuukausittain perittävän vuokran määrä on määritetty vuokrasopimuksessa.

Jos lainsäädännöllä tai julkishallinnon toimenpitein kohdistetaan uusi vero tai maksu vuokrasuhteeseen, vuokranantajalla on oikeus lisätä tästä aiheutuvat välittömät lisäkustannukset vuokralaiselta perittävän vuokran määrään.

Mikäli vuokrattavien tilojen käyttötarkoituksen mukaiselle toiminnalle asetetaan uusia viranomaismääräyksiä tai laatuvaatimuksia, vuokranantajalla on oikeus lisätä tällaisten vaatimusten täyttämistä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta perittävän vuokran määrään. Kustannusten vaikutuksesta vuokraan sovitaan kuitenkin etukäteen erikseen.

Tilapäiset häiriöt sekä kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoitukset vesi-, viemäri-, lämpö-, sähkö- ja IV-laitteissa tai muut näihin verrattavat tapaukset eivät oikeuta Vuokralaista korvaukseen Vuokranantajalta tai vuokran alennukseen.

Vuokranantaja ei ole myöskään velvollinen korvaamaan Vuokralaisen tai kolmannen osapuolen omaisuudelle tai toiminnalle aiheutuneita vahinkoja, jotka ovat aiheutuneet edellisessä kappaleessa mainituista tilapäisistä toimintahäiriöistä ja kiinteistön hoidon kannalta tarpeellisista katkoksista ja rajoituksista tai muista niihin verrattavista tapauksista.

4.2 Vuokranmaksujakso

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle kuukausivuokraa. Kullekin kuukaudelle kohdistuva vuokra maksetaan sen kuukauden 5. päivänä, elleivät osapuolet ole vuokrasopimuksessa erikseen sopineet poikkeavasta maksupäivästä.

Vuokralainen maksaa vuokran vuokranantajan kirjallisesti vuokralaiselle ilmoittamien ajantasaisten laskutus-tietojensa, taikka vuokranantajan sähköisesti tai postitse lähettämän laskun mukaisesti. Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan vuokralaiselle laskutustiedoissaan ja mahdollisissa muissa vuokran maksamiseksi tarvittavissa tiedoissaan tapahtuvista muutoksista ilman aiheetonta viivästystä.

4.3 Vuokran tarkistaminen

Vuokran tarkistamisen periaatteet on määritetty vuokrasopimusasetuksen 7 §:ssä.

Vuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (1951:10=100) täysimääräisesti siten, että perusindeksinä käytetään lokakuun 2022 indeksilukua ja tarkistusindeksinä kunkin vuoden lokakuun indeksiä. Tarkistettu vuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla. Perusvuokrana käytetään vuokra-ajan alun ensimmäistä täyden kuukauden vuokraa. Tarkistus suoritetaan kerran vuodessa ja tarkistettua vuokraa laskutetaan 1. tammikuuta lähtien. Ensimmäisen kerran vuokra tarkistetaan vuodelle 2024. Mikäli yllä mainittua indeksiä ei voitaisi tulevaisuudessa soveltaa, tarkistetaan vuokra siten, että vuokran tarkistus vastaa alalla yleisesti käytettyä ja edellä esitettyä periaatetta.

4.4 Arvonlisävero

Vuokranantaja on hakeutunut vuokrauskohteen osalta kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi arvonlisäverolain (88/1993) 30 §:ssä tarkoitettulla tavalla. Vuokraan ja erilliskorvauksiin lisätään vuokrasopimuksen mukaisesti kulloinkin voimassa olevan verokannan mukainen arvonlisävero, ellei osapuolten kesken ole muuta sovittu.

Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokrauskohdetta arvonlisäveron palautukseen ja/tai vähennykseen oikeutta-vaan toimintaan.

Mikäli vuokrauskohdetta tai osaa siitä käytetään arvonlisäveron palautukseen ja vähennykseen oikeuttamattomaan toimintaan sellaisin seurauksin, ettei vuokranantaja ole arvonlisäverolain perusteella oikeutettu käsittelemään vuokrausta arvonlisäverollisena, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle siitä aiheutuneen vahingon, jonka suuruus määräytyy Verohallinnolle palautettavaksi tulevan veron ja muiden vuokranantajalle aiheutuvien lisäkustannusten mukaan. Lisäksi vuokranantajalla on tällöin oikeus lisätä vuokran määrään vuokranantajalle ja kiinteistönomistajalle vuokrauskohteesta aiheutuvien menojen vähennyskelvottoman arvonlisäveron määrä.

Sen estämättä, mitä sopimuksen kohdassa 1.3 on todettu, vuokralainen on velvollinen kaikissa tilanteissa ilmoittamaan etukäteen vuokranantajalle, mikäli vuokralainen ali- tai edelleenvuokraa vuokrauskohteen kokonaan tai osittain sellaiselle ali- tai edelleenvuokralaiselle, joka ryhtyy käyttämään vuokrauskohdetta arvonlisäveron vähennykseen ja palautukseen oikeuttamattomaan tarkoitukseen. Tämä koskee myös kaikkia tilanteita, joissa vuokralainen muutoin ali- tai edelleenvuokraa vuokrauskohteen kokonaan tai osittain arvonlisäverottomasti.

Jos osapuolet erillisesti sopivat, että vuokranantaja vuokraa koko vuokrauskohteen tai osan vuokrauskohteesta vuokralaiselle ilman arvonlisäveroa, vuokralainen sitoutuu korvaamaan verottomasta vuokrauksesta vuokranantajalle ja kiinteistönomistajalle aiheutuvat kaikki lisäkustannukset täysimääräisesti, mukaan lukien vuokrauskohteesta vuokranantajalle ja kiinteistönomistajalle aiheutuvan vähennyskelvottoman arvonlisäveron määrän ja kiinteistöinvestoinneista Verohallinnolle palautettavaksi tulevan veron määrän.

Osapuolten on ilmoitettava vuokrauskohteen arvonlisäverotukseen vaikuttavista muutoksista välittömästi.

5 Osapuolten välinen yhteistoiminta

5.1 Yhteistoiminta

Vuokrasopimuksen osapuolet sekä tarvittaessa kohteen käyttäjät pitävät vähintään kerran vuodessa asiakastapaamisen.

Vuokrasopimuksen osapuolet sitoutuvat toimimaan yhdessä ja avustamaan toisiaan muun muassa vuokrauskohteen vuokrasopimuksen mukaisen käytön ja vuokrauskohteen vuokrasopimuksen mukaisen kunnan edistämiseen liittyvissä asioissa, mukaan lukien lupa- ja muissa viranomaisprosesseissa ja -tarkastuksissa.

Vuokralaisen tai käyttäjäasiakkaiden havaitsemat olennaiset virheet tai poikkeamat kiinteistönhoidossa, ylläpidossa ja korjausrakentamisessa käsitellään ja ratkaistaan yhteistyössä vuokranantajan ja vuokralaisen välillä neuvotellen asiakastapaamisissa tai muulla osapuolten yhteisesti sopimalla tavalla.

5.2 Talousrikollisuuden torjunta

Vuokrasopimuksen osapuolet sitoutuvat aktiivisesti edistämään ja käyttöönottamaan talousrikollisuuden torjuntaan tähtäviä toimenpiteitä vuokrauskohteen käytön ja ylläpidon sekä muutos- ja korjaustoimenpiteiden yhteydessä omalta ja alihankkijoidensa osalta.

6 Osapuolten ilmoitusvelvollisuudet ja toisilleen toimittamat tiedot

6.1 Tiedoksiannot, ilmoitukset, reklamaatiot ja muu kirjeenvaihto sekä reklamaatioihin reagoiminen

Tämän vuokrasopimuksen mukaiset tiedoksiannot, ilmoitukset, reklamaatiot ja muu kirjeenvaihto on toimitettava kirjallisesti osapuolen viralliseen sähköpostiosoitteeseen, tai muuhun osapuolen toiselle osapuolelle kirjallisesti ilmoittamaan sähköpostiosoitteeseen. Osapuoli kuittaa reklamaation vastaanotetuksi ja ryhtyy tarvittaaviin toimenpiteisiin reklamaatiossa mainitun virheen tai puutteen selvittämiseksi ja korjaamiseksi.

Vuokrasopimuksen osapuolet sitoutuvat ilmoittamaan yhteyshenkilöidensä muutoksista ilman viivästystä. Vuokranantajan on ilmoitettava vuokralaiselle välittömästi sellaisten yhteyshenkilöiden muutoksista, joilla on vaikutusta vuokraussuhteen sopimuksenmukaiseen hoitoon, kuten 24/7 huollon ja ylläpidon yhteyshenkilöiden muutoksista.

6.2 Ilmoitusvelvollisuus vahinkojen ja vahingonvaarojen osalta

Vuokralaisen on viipymättä ilmoitettava vuokranantajalle vuokrauskohteen vahingoittumisesta tai sellaisesta puutteellisuudesta, jonka korjaamisesta vuokranantaja on vastuussa. Ilmoitus on tehtävä heti, jos korjaus on vahingon suurenemisen estämiseksi suoritettava viipymättä.

Vuokralaisen on viipymättä ilmoitettava vuokranantajalle sellaisesta tietoonsa tulleesta vahingosta, joka aiheutuu vuokralaisen luvalla vuokratulla alueella oleskeleville henkilöille tai vuokra-kohteelle, kun vahingosta voi aiheutua korvausvelvollisuus tai -oikeus vuokranantajalle. Ilmoituksen voi tehdä myös vuokralaisen laissa tarkoitettu edustaja. Vastaava ilmoitusvelvollisuus on vuokranantajalla vuokralaista kohtaan.

Osapuolet ovat velvollisia välittömästi ilmoittamaan toiselle osapuolelle kiinteistöllä havaitsemansa viat ja puutteet, jotka saattavat aiheuttaa haittaa tai vahingonvaaraa rakennukselle, sitä käyttäville tai siellä olevalle omaisuudelle. Vian havainneen osapuolen on välittömästi ryhdyttävä toimenpiteisiin kohteen käyttäjien turvallisuuden suojaamiseksi. Vuokranantajalla on velvollisuus ryhtyä korjaustöihin välittömästi edellä mainittujen vikojen tai puutteiden korjaamiseksi.

6.3 Vuokranantajan velvollisuus toimittaa tietoja vuokralaiselle ja vastuu tietojen asianmukaisuudesta

Vuokranantajan on pyydettyessä toimitettava vuokralaiselle vuokrauskohteen pohjakuvat, mikäli sellaiset ovat kohteesta olemassa, eivätkä ne sisällä lakiin perustuvia luovutusrajoituksia. Vuokranantajan on pyydettyessä toimitettava vuokralaisen käyttöön jäljennökset vuokrauskohteessa suoritettavien viranomaistarkastusten raporteista.

Mikäli vuokranantaja on toimittanut vuokralaiselle virheellisiä tai harhaanjohtavia tietoja vuokrauksen perusteisiin ja/tai vuokrauskohteen käyttömahdollisuuksiin liittyen taikka vuokranantajan toimittamat tiedot ovat olleet olennaisilta osin puutteellisia, vuokranantaja on velvollinen korvaamaan vuokralaiselle tietojen virheellisyydestä, harhaanjohtavuudesta tai puutteellisuudesta aiheutuvat välittömät vahingot. Korvattavaksi vahingoksi luetaan myös vuokralaisen liikaa maksama vuokra tai vuokralaisen menettämä vuokratulo.

6.4 Vuokralaisen vastuu vuokranantajalle toimittamiensa tietojen asianmukaisuudesta

Mikäli vuokralainen on toimittanut vuokranantajalle virheellisiä tai harhaanjohtavia tietoja vuokrauksen perusteisiin ja/tai vuokrauskohteen käyttöön liittyen taikka vuokralaisen toimittamat tiedot ovat olleet olennaisilta osin puutteellisia, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle tietojen virheellisyydestä, harhaanjohtavuudesta tai puutteellisuudesta aiheutuvat välittömät vahingot. Korvattavaksi vahingoksi luetaan myös vuokranantajan liian vähäisenä perimä vuokra tai vuokranantajan menettämä muu vuokratulo.

7 Henkilötietojen käsittely

7.1 Soveltuvan tietosuojalainsäädännön noudattaminen

Kumpikin osapuoli huolehtii ja vastaa tietosuojasta ja tietoturvasta henkilötietoja käsiteltäessä sekä sitoutuu noudattamaan voimassa olevaa soveltuvaan tietosuojalainsäädäntöä kuten EU:n yleistä tietosuoja-asetusta (EU) 2016/679. Kumpikin osapuoli vastaa omassa toiminnassaan tietosuojaperiaatteiden toteuttamisesta, mukaan lukien henkilötietojen suojaamisesta asianmukaisilla teknisillä ja organisatorisilla toimenpiteillä.

7.2 Yhteyshenkilöiden henkilötietojen luovuttaminen ja rekisterinpitäjä

Osapuolet toimivat itsenäisinä rekisterinpitäjinä vuokrasopimukseen nimettyjen yhteyshenkilöidensä henkilötietojen käsittelyn osalta. Tämän vuokrasopimuksen perusteella osapuolet luovuttavat yhteyshenkilöidensä henkilötietoja toisilleen vuokrasopimuksessa sovittujen tehtävien toteuttamiseksi.

Osapuolet vastaavat siitä, että osapuolella on oikeus luovuttaa vuokrasopimukseen nimetyin yhteyshenkilön henkilötiedot toiselle osapuolelle. Osapuolet vastaavat myös siitä, että niillä on asianmukainen käsittelyperuste vastaanottamilleen henkilötiedoille.

Osapuolet sitoutuvat käsittelemään vastaanottamiaan henkilötietoja ainoastaan tämän vuokrasopimuksen mukaisten tehtävien kanssa yhteensopiviin tarkoituksiin ja käsittelyperusteiden mukaisesti.

Osapuolet vastaavat luovuttamiensa henkilötietojen oikeellisuudesta ja virheettömyydestä sekä rekisteröityjen asianmukaisesta informoisesta koskien henkilötietojen luovuttamista.

7.3 Muiden mahdollisten henkilötietojen käsittely ja luovuttaminen

Mikäli tässä vuokrasopimuksessa sovittujen tehtävien toteuttamiseksi osapuolten on tarpeen käsitellä ja luovuttaa muita henkilötietoja kuin yhteyshenkilöiden henkilötietoja, osapuolten välisestä tietosuojaan ja tietoturvaan liittyvästä vastuunjaosta sekä henkilötietojen käsittelystä ja niiden luovuttamisesta sovitaan tarvittaessa täsmällisemmin erillisessä henkilötietojen käsittelysopimuksessa.

8 Muut ehdot

8.1 Vuokralaisen ympäristövastuut

Vuokralainen on vuokrasuhteen aikana velvollinen huolehtimaan omasta ja mahdollisten edelleen- ja alivuokraajien ja muiden vuokrauskohteen käyttäjien ja vuokralaisen toimintaan liittyen vuokrauskohteella kulkevien puolesta siitä, että vuokrauskohteessa harjoitettava toiminta ei aiheuta ympäristön (maaperä, merenpohja, vesistö ja pohjavesi) eikä vuokrauskohteen pilaantumista tai sen vaaraa eikä muuta haittaa tai vaaraa ympäristölle tai terveydelle eikä myöskään vahinkoja kolmansille taikka edellä mainittuihin perustuvaa vuokrauskohteen arvon alenemista.

Mikäli tällaisia ilmenisi vuokralaisen tai muiden edellä tässä kohdassa lueteltujen tai niihin rinnastettavien tahojen toiminnasta johtuen, vuokralainen sitoutuu omalla kustannuksellaan vastaamaan mahdollisista lain tai viranomaisten edellyttämistä tutkimuksista sekä ennaltaehkäiseivistä toimista ja puhdistus- tai muista jälkikäsittelytoimenpiteistä sekä korvaamaan vuokranantajalle ja kolmansille aiheutuneet ympäristö- ja muut välittömät sekä kohtuullisesti ennakoitavat välilliset vahingot täysimääräisesti.

8.2 Ylivoimainen este ja sen vaikutukset

Vuokra-ajan alkaminen voi viivästyä tai vuokra-aika keskeytyä, mikäli viivästyksen tai keskeytymisen syytä on ylivoimainen este (force majeure). Ylivoimaisella esteellä tarkoitetaan vuokrasopimuksen solmimisen jälkeen sattunutta epätavallista ja vuokrasopimuksen täyttämisen estävää tapahtumaa, jota osapuolten ei ole ollut syytä ottaa huomioon vuokrasopimusta tehtäessä ja joka on osapuolista riippumaton, eikä sen estävää vaikutusta voida

poistaa ilman kohtuuttomia lisäkustannuksia tai kohtuutonta ajanhukkaa. Tällainen tapahtuma voi olla puolustustila tai valmiuslaissa tarkoitettu poikkeuksellinen olosuhde, sota, kapina, sisäinen levottomuus, viranomaisen suorittama pakko-otto tai takavarikko julkiseen tarpeeseen, luonnonmullistus, tulipalo tai muu vaikutuksiltaan yhtä merkittävä ja epätavallinen ja osapuolista riippumaton syy. Ylivoimainen este siirtää vaikutustaan vastavasti sovittua vuokra-ajan alkamisaikaa.

Vuokralaisella ei ole vuokranmaksuvelvoitetta siltä ajalta, kun vuokrauskohteen hyödyntäminen vuokrasopimuksen mukaiseen käyttötarkoitukseen on keskeytynyt tai estynyt ylivoimaisen esteen johdosta.

Kummallakaan osapuolella ei ole oikeutta vaatia toiselta osapuolelta vahingonkorvausta ylivoimaisen esteen tai sen aiheuttamien seurauksien johdosta.

8.3 Osapuolten välillä mahdollisesti käytävät neuvottelut uuden vuokrasopimuksen solmimisesta

Vuokralainen selvittää vuokra-aikana ja ilmoittaa vuokranantajalle kiinnostuksestaan uuden vuokrasopimuksen solmimiseen viimeistään yhdeksän (9) kuukautta ennen yhden (1) vuoden mittaisen optiokauden päättymistä. Osapuolet käyvät tarvittaessa neuvottelut uuden vuokrasopimuksen ehdoista. Selvytyden vuoksi todetaan, ettei osapuolilla ole kuitenkaan velvollisuutta solmia uutta vuokrasopimusta tästä vuokrasopimuksesta tai sen ehdoista johtuen.

Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan vuokralaiselle sellaisista kolmansien osapuolten kanssa solmittaen sopimuksista tai muista toimenpiteistä, jotka estävät uuden vuokrauskohteen vuokrausta koskevan sopimuksen solmimisen yhden (1) vuoden mittaisen optiokauden päättymisen jälkeen. Ilmoitus on tehtävä kohtuullisen ajan kuluessa esteen ilmaantumisesta.

8.4 ARA

Mikäli vuokrauskohde on saanut ARA:lta korkotukilainaa, täytetäkäyksen, investointiavustusta tai muuta vastaavaa tukea, osapuolet sitoutuvat noudattamaan ja vaatimaan relevantteja kolmansia osapuolia noudattamaan ARA:n kaikkea kulloinkin voimassa olevaa ohjeistusta ARA-kohteen vuokraukseen ja raportointiin liittyen.

8.5 Vakuutukset

Vuokralainen vastaa toimintaansa liittyvistä omaisuus- ja vastuuriskeistä sekä vuokrauskohteessa olevan omaisuutensa vakuuttamisesta. Vuokralainen on velvollinen vakuuttamaan vuokrauskohteessa sijaitsevan irtaimistonsa sekä vuokrauskohteessa sijaitsevan muun omaisuutensa riittävän kattavalla irtaimistovakuutuksella, joka sisältää vuokralaisen tarpeelliseksi katsomat palo-, myrsky-, vuoto-, tulva-, varkaus- ja ilkkivaltavakuutukset. Vuokralainen on velvollinen vakuuttamaan vuokrauskohteessa harjoittamansa toiminnan laatu ja laajuus huomioon ottaen asianmukaisilla ja kattavilla vastuu-, oikeusturva- ja keskeytysvakuutuksilla.

Vuokranantaja vastaa kiinteistövakuutuksen sekä muiden omaan toimintaansa liittyvien vakuutusten ottamisesta. Vuokranantaja ottaa ja pitää Vuokrasopimuksen voimassaolon ajan voimassa vuokratohdetta koskevan kiinteistön täysarvovakuutuksen. Vuokralainen on tietoinen, ettei vuokranantajan ottama vakuutus kata vuokralaisen omistamaa irtaimistoa tai toiminnan keskeytyksestä vuokralaiselle aiheutuvaa vahinkoa.

Vuokranantaja ei vastaa vuokralaisen vuokraamissa tiloissa tai kiinteistöllä olevalle omaisuudelle tai toiminnalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista eikä myöskään vuokralaisen hallussa olevalle tai vuokrauskohteessa sijaitsevalle kolmannelle henkilölle kuuluvalla omaisuudelle aiheutuneista vahingoista, ellei vahinko ole aiheutunut vuokranantajan tahallisuudesta tai törkeästä laiminlyönnistä.

8.6 Sopimuksen muuttaminen

Muutokset tähän sopimukseen on tehtävä osapuolten välillä kirjallisesti.

8.7 Erimielisyydet ja sovellettava laki

Osapuolten tulee pyrkiä sovinnollisesti neuvotellen löytämään ratkaisu vuokrauskohteessa havaittujen virheiden ja poikkeamien tai tämän vuokrasopimuksen mukaisten velvoitteiden laiminlyöntien sekä osapuolten välillä ilmenevien muiden erimielisyyksien korjaamiseksi. Mikäli neuvotteluissa ei päästä yhteisymmärrykseen, saatetaan asia käsiteltäväksi vuokrauskohteen sijaintipaikan mukaan määräytyvässä käräjäoikeudessa.

Muutoin sopimuksen osalta noudatetaan Suomen lakia (pois lukien sen lainvalintasäännökset) ja erityisesti liikehuoneiston vuokrauksesta annettua lakia (482/1995, muutoksineen).

VASTUUNJAKOTAULUKKO VUOKRANANTAJAN JA VUOKRALAISEN KESKEN

Tämä vastuunjakotaulukko on tarkoitettu kiinteistön omistajan (kaupunki/kunta/kuntayhtymä) ja Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen välisen vastuujan selvittämiseksi koskien kiinteistöjen ylläpitotehtäviä sekä rakennusten laitteiden, kalusteiden ja muun irtaimiston vastuujakoa

Vastuunjakotaulukon lyhenteiden merkitykset

O = Omistaja eli kaupunki/kunta tai kuntayhtymä

Sov = Sovitaan erikseen / tai sovittu vastuunjakotaulukossa myöhemmin tarkemmin

HVA=Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue

Uudisrakennus/perusparannus, ylläpito ja uusiminen

Alla olevassa taulukossa hankintarajakannanotot on esitetty eri sarakkeissa seuraavasti:

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

"Hoito ja kunnossapito"-sarake 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 eri syistä lisäpanostuksia huoneiston tai rakennuksen yksittäiseen varustukseen/ominaisuuteen.

Sarakkeiden lyhenteet

O Omistaja (Kaupunki / kunta) Varustus/toimenpide sisältyy pääomavuokra- ja ylläpitovuokraan

Sov = Sovitaan erikseen/ tai sovittu vastuunjakotaulukossa myöhemmin tarkemmin Omistajan hankkiessa syntyy vuokra- tai kertamaksu

HVA=Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue Asiakkaan/Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen vastatessa varustuksesta/toimenpiteestä se ei sisälly pääoma- ja ylläpitovuokraan

1. YLLÄPITOTEHTÄVÄT (YLEISET)

Järjestelmä	Ylläpitopalvelut			Huom.	Huom.	Huom.
	O	Sov.	HVA			
1 Yleistehtävät						
- tekninen- ja hallinnollinen isännöinti/hallinto						
- käyttäjävuoropuhelu						
2 Yleishoito ja valvonta						
- huoltokirja						
- yleiset huolto- ja korjaustoimet						
- ennakko- ja määräaikaishuollot						
- ylläpidon päivystys/help desk						
- yleisvartiointi						Yhteiskäyttökäyttökiinteistöt, yleisvartiointi O, Yhteishankinta tarvittaessa
- ovien aukaisu/sulku						Yhteiskäyttötilat, O
- huoneistokohtainen vartiointi					Kiinteistönhoitaja tai vartiointiliike	Yhteiskäyttötilat, O
3 Kiinteistön lämmitys						
- lämmitysjärjestelmä						
4 Sähkö						
- sähkön toimittamisen varmistaminen						
- sähköjärjestelmien ylläpito						
5 Vesi						Vastuu toimittamisesta omistajalla, erikseen voidaan sopia laskutus
- vesi- ja viemärijärjestelmät						
6 Erityislaitehuolto						
- ks. 4. Erikoislaiteet						
7 Siivous						
- tilojen siivous (ylläpitosiivous)					Yhteiskäyttötiloissa tilojen pääkäyttäjä vastaa siivouksen järjestämisestä	Esim. leasing-sopimukset, yhteiskäyttötilat
- perussiivous(ikkunoiden pesu, vahaukset)						Pienissä kunnissa voitava sopia, leasing-sopimukset erikseen
8 Jätehuolto						
- jäteastioiden tyhjennys ja kuljetus					Polttokelpoinen, seka- ja muovijäte+biojäte	
- paperinkeräys					keräyspiste/kuljetus	
- jätteiden kokoaminen ja lajittelu						
- biojätteen kuljetus						
- biojätteiden lajittelu ja käsittely						
- ongelmajätteiden lajittelu, käsittely ja kuljetus						Vaarallinen jäte, lääkejäte, erityisjäte
- turvapaperin keräys ja tuhoaminen						
9 Ulkoalueiden hoito						
- ks. Kohta 6. Piha-alueet						
10 Kunnossapito						
ks. Kohdat 2, 3, 4, 5 ja 6						
11 Irtaimisto						
- irtokalusteiden huolto					Kalusteiden omistaja	
12 Varustehuolto						
- varusteiden pesu/huolto						
- pesulapalvelut						
- laitteiden/instrumenttien huolto						

2.LVI- JÄRJESTELMÄT (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

	Perustaminen			Hoito/Kunnossapito			Uusiminen			Huom.
	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	
1 Lämmitysjärjestelmät										
- kaukolämmön liittymismaksut										
- lämmitysjärjestelmät										
- erityislaitteistot										Erityisjärjestelmän hankinta HVA, huolto sov.
2 Vesi- ja viemärijärjestelmät										
- liittymismaksut										
- vesi- ja viemärijärjestelmät										
- puhtaan veden järjestelmät										
- kiintokalusteet										
3 Ilmastointijärjestelmät										
- ilmastointijärjestelmät										
- jäähdytysjärjestelmät										
- erikoistoimintaa palvelevat järjestelmät										
- kiinteistöön kuuluva osuus										
- muut osuudet										
4 Kymätekniset järjestelmät										
- tavanomaiset kylmäsäilytys- ja pakastetilat laitteineen										
- vaativimmat tilat ja laitteet										
5 Paine- ja kaasuverkostot										
- liittymismaksut										Normaali paineilmaverkosto O.lääkkeelliset HVA
- tuottolaitteet										
- säiliöt ja verkostot										
- kaasupullot kuljetustelineineen										
- kaasupullojen vaihtotyö										
- irtotyökalut tai työpisteet										
- prosessilaitteet										
6 Höyryjärjestelmät										
- höyrykattilat										
- verkostot lauhdejärjestelmineen										
- irtotyökalut ja -laitteet										
- prosessilaitteet										
7 Palontorjuntajärjestelmät										
- liittymismaksut										
- kiinteistön tarv. laajuudessa										
- sprinklerijärjestelmä										
- prosessikohtaiset										
8 Muut LVI-järjestelmät										
- keskusölynpoistolaitteet										
- perustarvikkeineen										
- Pakokaasujen poistojärjestelmät										
- lisävarusteet										
- tutkimuskaasuhuoneen varust.										
- erityiseläinsuojien varusteet										
9 Rakennusautomaatio										
- laitteet ja kaapelointi, yms.										kiinteistön
- laitteet ja kaapelointi, yms.										muut prosessit
- kasvihuoneautomaattikka										

3.SÄHKÖJÄRJESTELMÄT (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

Järjestelmä	Perustaminen			Hoito/Kunnossapito			Uusiminen			Huom.
	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	
1 Liittymismaksut										
- sähköliittymä										
- kaapeli-TV-liittymä										
- puhelin- ja tietoliikenneliittymä										
- kiinteistövalvontajärj. liittymä										tai kiinteistöhoitoyritys
2 Aluesähköistys / -järjestelmät										
- sähköliittymisjohto										
- alueen sähkönjakelupistorasiat										
- alueen valaistuspistorasiat										
- autonlämmityspistorasiat										
- puhelintalokaapelit										
- kaapeli-TV-järj. liittymäjohto										ei antennia
- tietoverkon liittymäjohto										
3 Kytkinlaitokset ja kesukset										
- suurjännitelaitteet yli 1000 V										
- jakokeskukset < 1000 V										
- kompensointilaitteet										
4 UPS- laitteet ja suodattimet										
- keskuskohtainen UPS										Kustannukset sovittava erikseen
- erilliset UPS-laitteet										
- häiriösuoj. huoneen suodattim.										
- häiriösuoj. huon. ylijännitesuoj.										
5 Johtotiet										
- kaapelihyllyt ja ripustuskiskot										
- johtokanavat ja sähkölistat										
- kaapelläpiviennit										
6 Johdot ja niiden varusteet										
- maadoitukset ja potent. tas.										
- nousujohtot										
- voimaryhmäjohtot										
- valaistusryhmäjohtot										
7 Valaisimet										
- tilojen yleis- ja turvavalaisuus										
- lampunvaihto huoneistossa										
- lampunvaihto kiinteistön tiloiss.										
- pistotulpalla liitetyt valaisimet										Yleisvalaistukseen kuulumattomat
- tunnus/mainoskilvet										Tunnuskilvet omistaja, mainoskilvet HVA
8 Lämmittimet										
- huonelämmittimet										kiinteät
- kiukaat										
9 Kiinteistöjen varusteet										
- suurkeittolaitteet										kiinteät
- jää- ja pakastinkaapit										
- astianpesukoneet										
- kahvioiden liedet										
- kahvinkeitin, mikrot yms.										Taukotilat tai vastaavat
- pesulan liitäntävarusteet										
- pesulan koneet										koneet + vaatekuivain, pienemmät koneet ja laitteet HVA

	Perustaminen			Hoito/Kunnossapito			Uusiminen			Huom.
	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	
Hengitysilmajärjestelmä										kiinteä putkisto vastuu omistajalla, irtaimisto Pela
Paineilmajärjestelmä										kiinteistöön kuuluvat kiinteät paineilmajärjestelmät
Haalaripesukoneet										
Pesukoneet										
Polttoainejärjestelmä										
Polttoaineen jakelupisteet										säiliötarkastukset omistaja
Varvoimajärjestelmä/-koneet/ja laitteistot										
- rakennuskokonaisuutta palveleva										
- yhtä laitteistoa palveleva										
Palautojen säiliön vedenottopisteet										

4. ERIKOISLAITTEISTOT (VARUSTELU JA YLLÄPITO) YLEINEN

Järjestelmä	Perustaminen			Hoito/Kunnossapito			Uusiminen			Huom.
	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	
Kiinteät koneet ja laitteet										
Irtaimisto										

4.1. ERIKOISLAITTEISTOT, MUUT

Järjestelmä	Perustaminen			Hoito/Kunnossapito			Uusiminen			Huom.
	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	
Siivouskeskuksen koneet ja laitteet										
Siivousvälineet ja työskentelytelineet										
Keittiön kiinteät laitteet										
Keittiön irtaimistolaitteet										
ICT -tilojen laitteet (räkit, reitittimet, muu irtaimisto)										
Tulostimet										

5. MUUT LAITTEISTOT (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

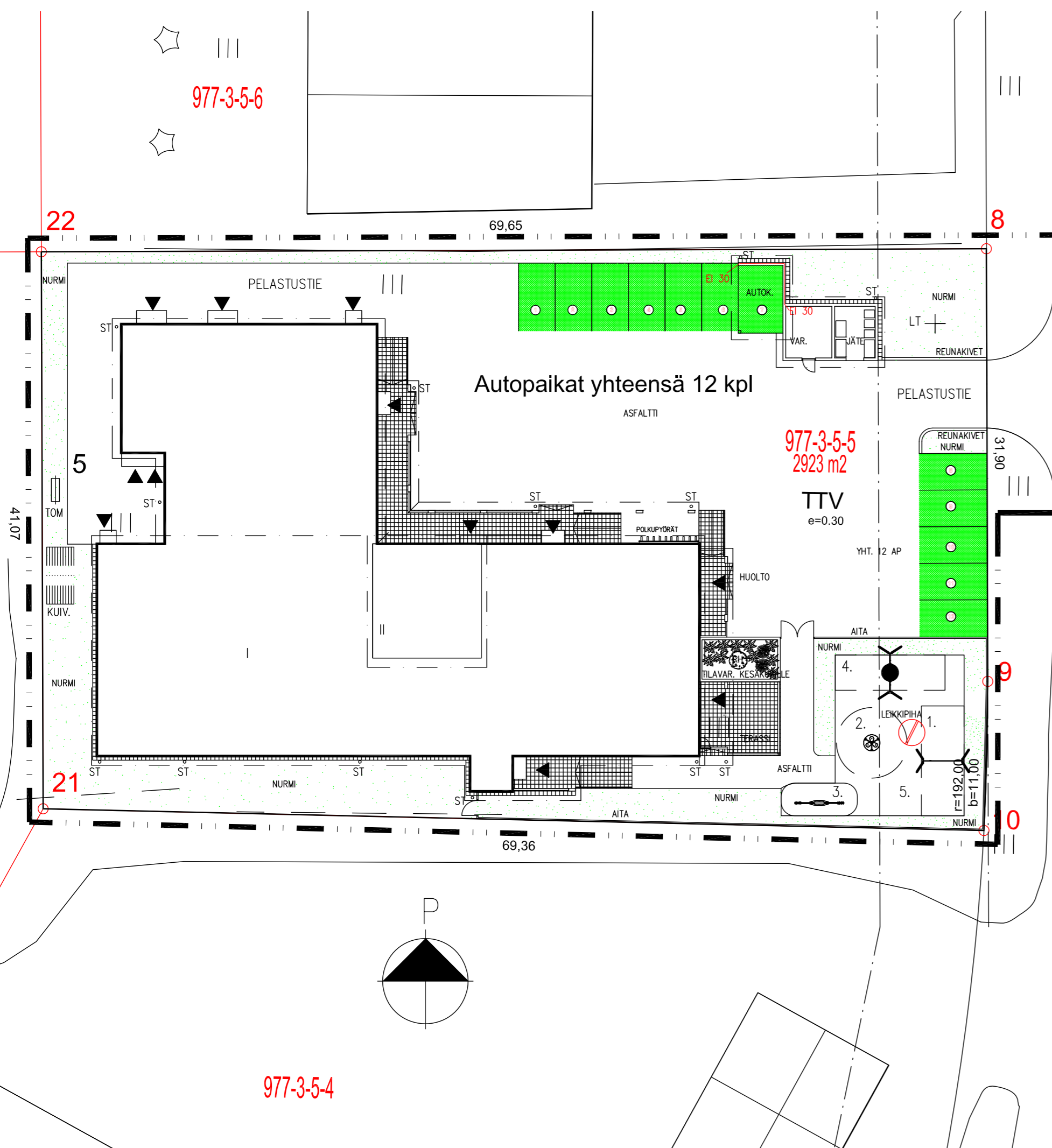
Järjestelmä	Perustaminen			Hoito/Kunnossapito			Uusiminen			Huom.
	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	
1 Lukot										
- ulko-ovi										
- huoneiston ovi										
- huoneen ovi										
- avain ja sarjoitus										
2 Nostimet										
- henkilö- ja tavarahissit										
- nosto-ovet										
- sillanosturit										
- liukuportaat										
- potilasnosturit										kiinteistöön kuuluvat
- potilasnosturit										irraliset

6. PIHA-ALUEET (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

Järjestelmä	Perustaminen			Hoito/Kunnossapito			Uusiminen			Huom.
	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	O	Sov.	HVA	
1 Yleistehävät										
- puhtaanapito										pihan kaikki pinnat
- kevät & syys siivous										harvointi
- talvikunnossapito (lumityöt)										pihan kaikki pinnat
- liukkauden torjunta										
2 Pihan pinnoitteet										
- pihalaatoitukset/kiveykset										
- pihan pinnat (asfaltti-, kivituhka- ja sorapinnat)										
- sokkelisepellykset										
- piha-alueen maalausmerkinnät										autopaikkojen yms. maalaus
3 Pihan rakenteet										
- piharakenteet										portaat, kaiteet, katokset, pergolat ja patiot
- opasteet, liikennemerkkit ja nimikyltit (ulkona)										tonille sijoitettavat, pylväiden oikaisu
- reunakiveykset ja tukimuurit										
- sadevesi- ja salaojakaivot (ml. kivipesät)										mm. kansion korkeudensääto
- pintavesikourut										
- avo-otjat										avo-ojen aukaisu, kunnostus
4 Kasvillisuus										
- puut, pensaat ja perennat										sis. puiden kaadot
- rikkaruohontorjunta										kaikki pihan pinnat
- nurmikot										leikkaus, puhtaanapito, lannoitukset ja paikkaukset
- karheikot										niittäminen 1-2 krt/v, leikkujätteen poisto
- kukat										pihasuunnitelman mukaiset
- kesäkukat										käyttäjän erikseen sovitut tlaukset
5 Aidat ja portit										
- portit ja kaiteet										
- kiinteistöä rajaavat aidat										
- kasvillisuuden suoja-aita										
- ajopuomit ja pollarit										
6 Varusteet										
- pyöritelneet, kiinteät										
- pyöritelneet, siirrettävät										
- postilaatit										
- piharoskakorit										
- kiinteistön jäteastiat										kiinteistön
- prosessitilojen jäteastiat										prosessin jälleille
- penkit ja pöydät; kiinteät										penkkipöydät
- lippupangot										
- tamppaus- ja kuivaustelineet										kiinteät
- tuhkakupit ja roskakorit ulkona										
7 Sähkö										
- valaisinylvään oikaisu										
- pihavalaisimien lampun vaihto										
- heijastimien ja kupujen puhdistus										
- lämpölopat										
- kaapelit										
8 Muut										
- hiekoitusshiekan toimittaminen										
- liputus										

7. TILOJEN YLEINEN VARUSTUS JA KALUSTUS (VARUSTELU JA YLLÄPITO)

Järjestelmä	Perustaminen	Hoito/Kunnossapito	Uusiminen	Huom.
-------------	--------------	--------------------	-----------	-------



- ISTUTUKSET:
 ENTINEN HYVÄKUNTOINEN PUUSTO JA PENSASISTUTUKSET SÄILYTETÄÄN
 ALLASISTUTUKSET (ISTUTUSALLAS PIIR. N:O 2210-06):
- PESÄKUUSI, 2 KPL
 - ⊗ RIIPPAHERNEPENSAS, 1 KPL
 - * TUIVIO, 10 KPL

TONNIN PINTA-ALA 2923 m²
 RAKENNUSOIKEUS 877 m²
 KERROSALA 987,0 m²,
 974,5 m² (ULKOSEINÄVAHV. 250 mm)
 + 67,0 m² (IV-KONEH.) + 16 (KYLÄ VARASTO)

SUOPELLONTIE

PALJOUSTIEDOT:	TYÖKESKUS	VARASTO	YHTEENSÄ
HUONEISTOALA	916,0 m ²	13,0 m ²	929,0 m ²
KERROSALA	987,0 m ²	16,0 m ²	1003,0 m ²
BRUTTOALA	1054,0 m ²	16,0 m ²	1070,0 m ²
TILAVUUS	4607 m ³	43 m ³	4650 m ³

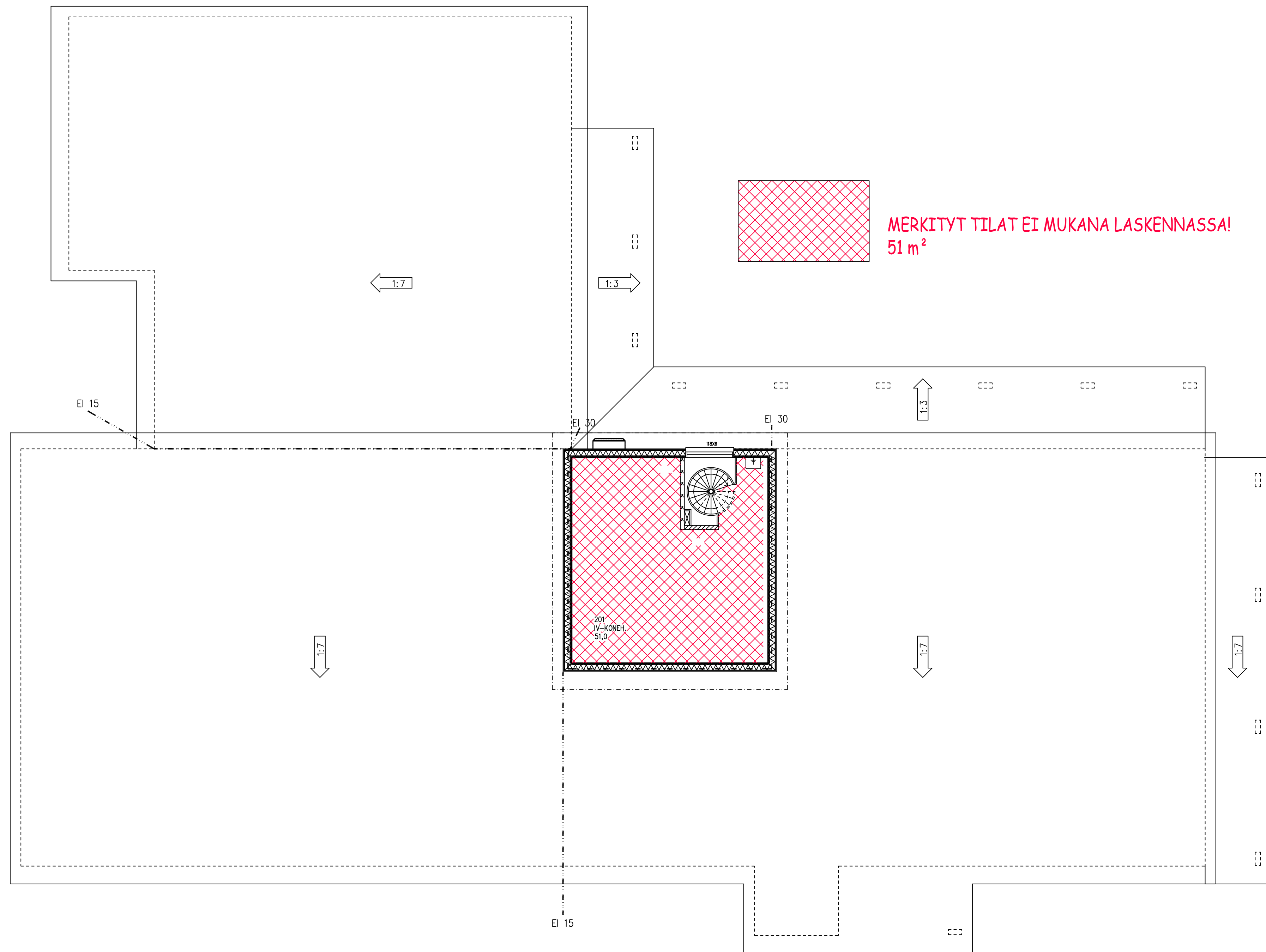
- URAKKARAJA
- PINTAVAAITUKSEN MUKAINEN KORKEUS N2000-JÄRJESTELMÄLLÄ
KOROT TARKISTETTAVA RAKENNUSPAIKALLA!
- TULEVA MAANPINNAN KORKEUSASEMA, TARKENNETAAN RAKENNUSPAIKALLA
- ST SYÖKSYTORVI
- ▨ TERASSIT, SISÄÄNTULOTASOT JA LUISKAT HB-PESUBETONILAATTA,
300x300x30 MM, MYÖS PORTAIDEN JA TASOJEN OTSAPINNAT SEKÄ
LUISKIEN REUNAT, VÄRI MUSTA/VALKOINEN
- ▨ RAKENNUSTEN SEINÄNVIERUSTAT NURMIALUEILLA BETONILAATTOIN,
300x300x50 MM, HARMAA SILEÄ
- LT+ LIPPUTANKO RAKENNUSSELOSTUKSEN MUKAAN
- PP POLKUPYÖRÄTELIN LEHTOVUORI 111/10
- TOM TOMUTUSTELINE RAKENNUSSELOSTUKSEN MUKAAN
- ▨ KUIVAUSTELINE RAKENNUSSELOSTUKSEN MUKAAN
- KUIV.
- UPOTETTAVAT BETONIREUNAKIVET RAKENNUSSELOSTUKSEN MUKAAN

- LEIKKIVÄLINEET:
1. FINNO KEINUTELINE 2:LLE, METALLIPUOMI LAPPSET 120415M,
1 KPL, KUMILAUTAISTUIMET KETJUINEEN
 2. CLOXX IODINE LAPPSET 220033M
 3. FINNO JOUSIKIIKKU KAHDELLE LAPPSET 010237
 4. FINNO LINNUNPESÄKEINU LAPPSET 020417M
 5. SOFTEX-TURVALAATAT, PAKSUUS 50 MM, VAKIOVÄRI PUNAINEN,
N. 120 m²

977-3-4-10

K.OSA	KORTTELI/TILA	TONTTI/RNo	RAKENNUSLUVAN TUNNUS
RAKENNUSKOHTA RAKENNUSLUVAN PIDE UUDISRAKENNUS	PIIRUSTUSLAJI PÄÄPIIRUSTUS	JUOKS.No	
RAKENNUSKOHTA NIMI JA OSOITE TYÖKESKUS KIPINÄ SUOPELLONTIE 6 84100 YLIVIESKA	PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ ASEMAPIIRUSTUS	MITTAKAAVAT 1:200	
SUUN.ALA	TYÖ No	PIIR.No	MUUTOS
ARK	2210	-01	
PÄIVÄYS 30.01.2015	PIIRITÄJÄ	TIEDOSTO Asema.dwg	

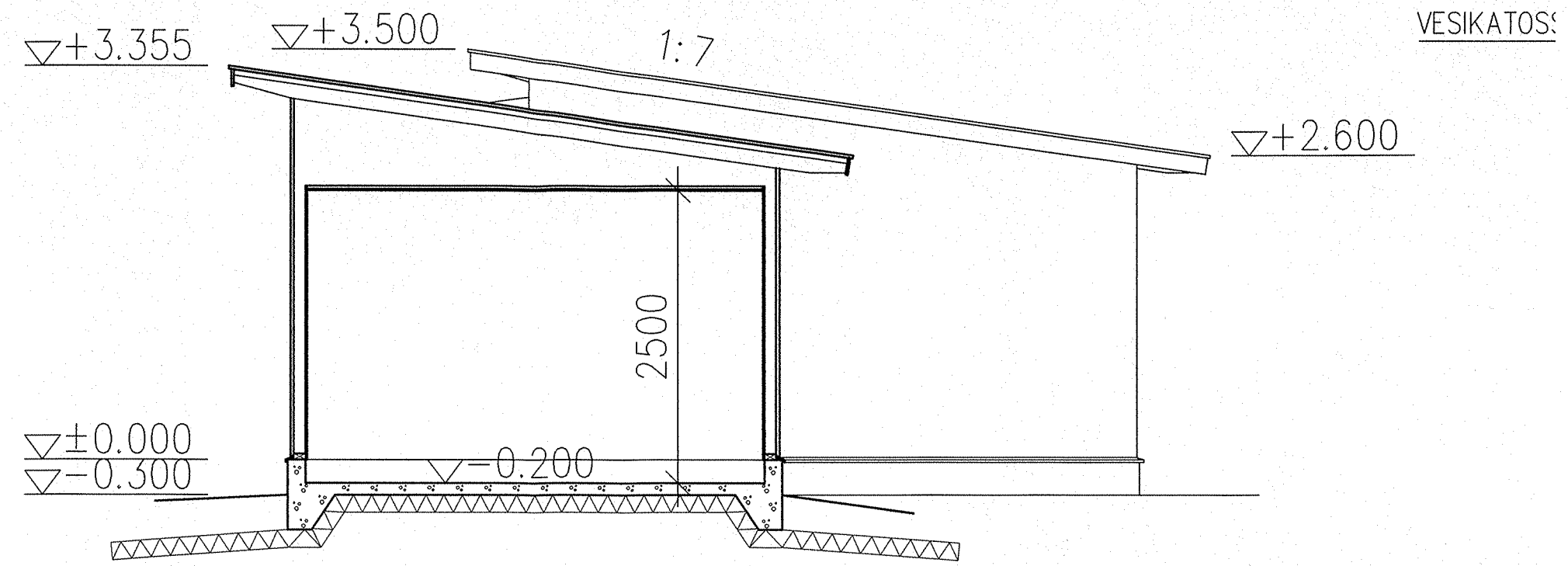
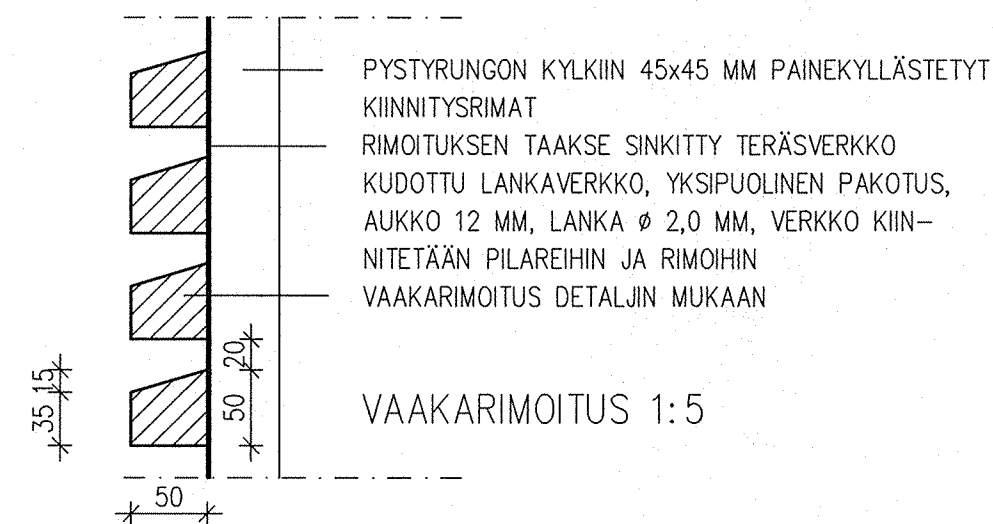
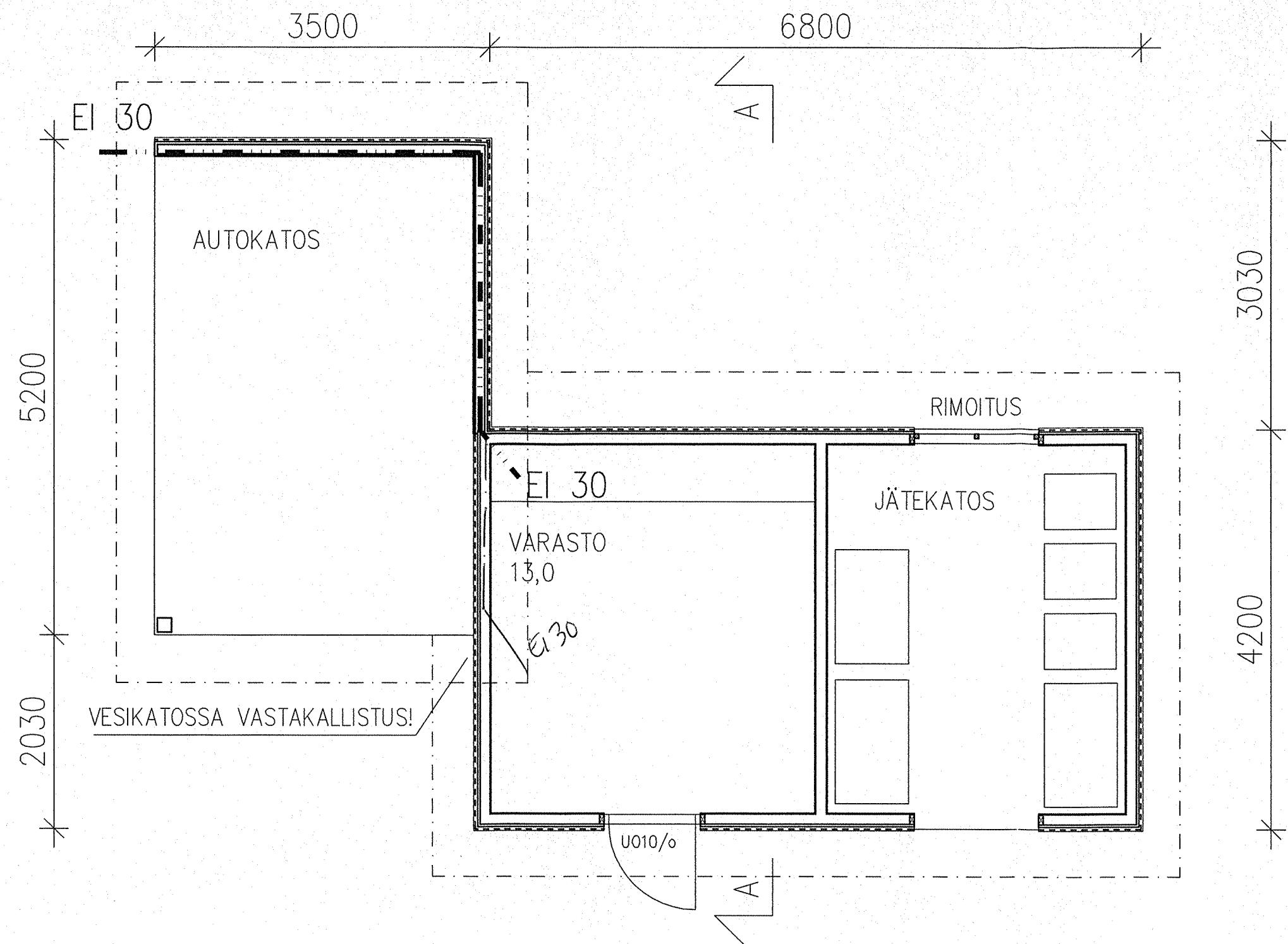
ARK ARKKITEHTITOIMISTO JORMA PALORANTA OY
 Kyöstintie 29 84100 Ylivieska Finland
 Tel.+358-(0)8-420009 Fax +358-(0)8-420060
 email: arkkitehtitoimisto@paloranta.fi



RAKENNUKSEN PALOLUOKKA P2
 YLÄPOHJA EI 30
 KANTAVAT RAKENTEET R30
 ULLAKON JAKO OSIIN (ENINTÄÄN 400 m²), EI 15
 SISÄPUOLISET PINTAKERROKSET: SEINÄT JA KATOT B-s1,d0, LATTIAT D_R-s1
 PPP – KÄSISAMMUTTIMELLA VARUSTETTU PIKAPALOPOSTI
 KÄSISAMMUTTIMET VIRANOMAISMAÄRÄYSTEN MUKAAN
 RAKENNUS VARUSTETAAN POISTUMISTIEMERKKIVALOILLA JA TURVAVALAISTUKSELLA
 AUTOMAATTINEN PALOILMOITINJÄRJESTELMÄ

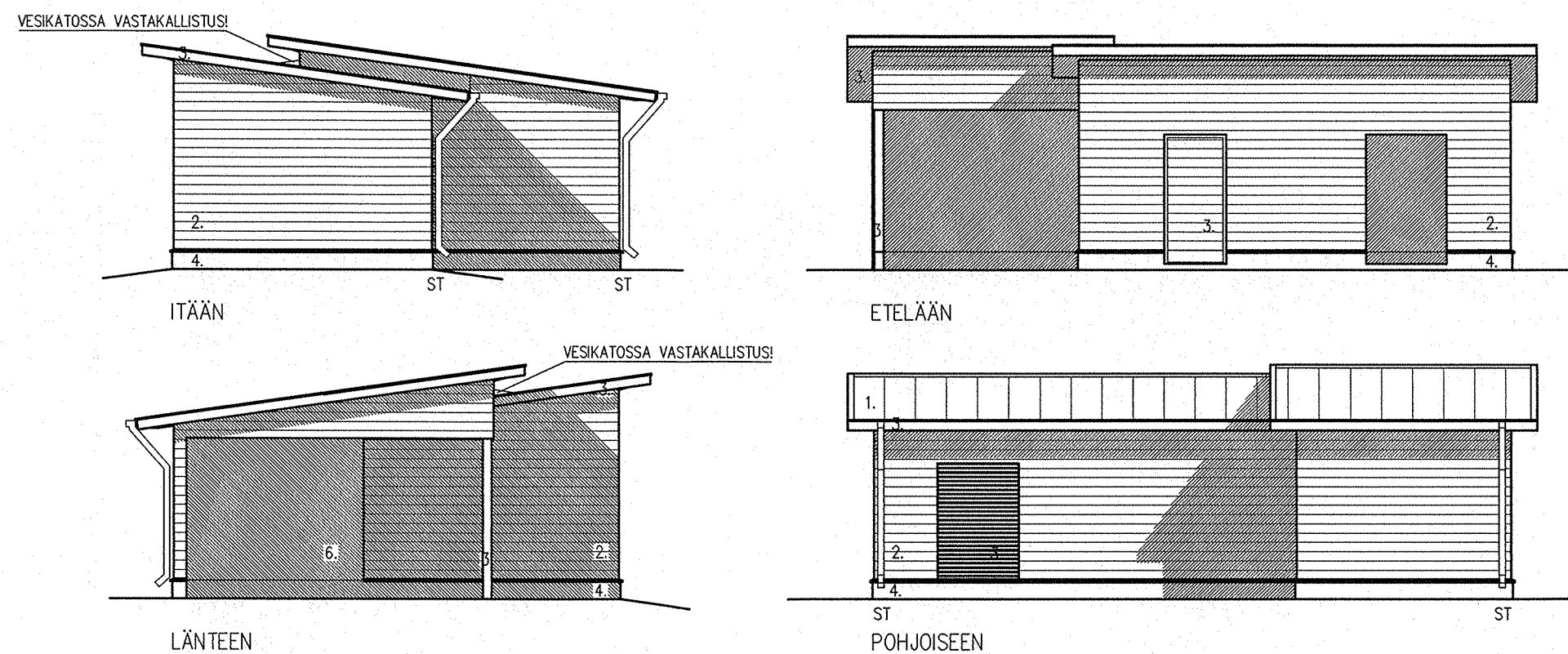
K.O.SA	KORTTELI/TILA	TONTTI/RNo	RAKENNUSLUVAN TUNNUS	
RAKENNUSTOIMENPIDE	UUDISRAKENNUS		PIIRUSTUSLAI	JUOKS.No
			PÄÄPIIRUSTUS	
RAKENNUSKOHTIEN NIMI JA OSOITE			PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ	MITTAKAAVAT
TYÖKESKUS KIPINÄ	SUOPELLONTIE 6	84100 YLIVIESKA	POHJAPIIRUSTUS	1:100
			ULLAKKO	.
				.
			SUUNNALA	Työ No
			ARK	2210
			PIIR.No	PIIRTAJA
			-03	
			PÄIVÄYS	TIEDOSTO
			30.01.2015	APU.dwg

ARKITEHTITOIMISTO JORMA PALORANTA OY
 Kyöstintie 29 84100 Ylivieska Finland
 Tel. +358-(0)8-420009 Fax +358-(0)8-420060
 email: arkitehti@jorma.fi



LEIKKAUS A-A 1:50

PERUSTUKSET, ROUTAERISTYKSET, RAKENTEET JA SALAOJAT RAKENNESUUNNITELMIEN MUKAAN



- JULKISIVUMATERIAALIT JA VÄRIT:
1. KONESAUMAPELTIKATE, VÄRI RR23 TUMMA HARMAA
 2. ULKOVERHOUSLAUTA UYW 28x170 MM, VÄRI TIKKURILA PUUTALOT 569X, VAALEANHARMAA
 3. RÄYSTÄÄT, RIMOITUS, PILARI JA OVI, VÄRI RAL 7012, TUMMANHARMAA
 4. BETONISOKKELI, ROUHEPINNOITE, LAASTI TUMMANHARMAA, ROUHE HARMAA GRANIITTI
 5. VESIKOURUT JA SYÖKSYTORVET, VÄRI RR23 TUMMA HARMAA
 6. LEVYSEINÄT MYÖS SISÄPUOLELLA, MAALAUUS, VÄRI TIKKURILA PUUTALOT 569X, VAALEANHARMA

Ylivieskan kaupungin rakennus- ja ympäristövaltuuskunnan hyväksymästä päätöksestä päätöksen ja vahvistuksen mukaisesti
 Ylivieskassa 17.3.2015 s. 20

Tapio Koistinen
 Tapio Koistinen

K.OSA	KORTTELI/TILA	TONTTI/RN:o	RAKENNUSLUVAN TUNNUS
RAKENNUSOIMENPIDE UUDISRAKENNUS			PIIRUSTUSLAI PÄÄ- / TYÖPIIRUSTUS JOKS.No
RAKENNUSKOHTIEN NIMI JA OSOITE TYÖKESKUS KIPINÄ SUOPELLONTIE 6 84100 YLIVIESKA			PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ VARASTO-AUTOKATOS/ POHJA, LEIKKAUS, 1:50 JULKISIVUT JA 1:100 RIMOITUSDETALJI 1:5 MITTAKAAVAT
			SUUN.AL ARK
			TYÖ No 2210
			PIIR.No -07
			MUUTOS
			PÄIVÄYS 30.01.2015
			PIIRTÄJÄ TIEDOSTO Autok.dwg

Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue

Pääoma-, ylläpito- ja kunnossapitovuokra sekä erilliskorvaukset (3 + 1 sopimukset)

Kunta täyttää välilehden Perustaulukko tummennetut solut laskentatavan riville sekä mahdolliset erilliskorvaukset riveille ja liittää ja lähettää (tai tallentaa Teamsiin) koko taulukon HVA:lle Excel-muodossa vuokrasopimuksen sähköiseksi liitteeksi. Tulostus välilehdelle linkitettyä yhteenvettoa voidaan käyttää vuokrasopimuksen liitteenä.

Laskentatapa	Sopimuksen, kohteen- ja laskennan perustietoja							Tekninen arvo ja jälleenhankinta-arvo						Pääomavuokra			Ylläpitoavuokra					Kokonaisvuokra		Erilliskorvaukset	Lisätietoja			
	Sopimusnumero	Pysyvä-rakennus-tunnus	Vuokranantaja	Kohteen nimi	Kohteen osoite	Rakennuksen tai kohteen kokonais-pinta-ala htm2	HVA:n vuokraus-pinta-ala htm2	Rakennuksen valmistumis-vuosi	Rakennustyyppi (Nro ja tyyppi)	Kirjanpidon mukainen koko rakennuksen tekninen arvo (arvio 31.12.2022) €	Kirjanpidon mukainen HVA:n vuokraus- alan tekninen arvo (arvio 31.12.2022) €	Tehdyt investoinnit €	Laskennassa käytetty koko rakennuksen-jälleenhankinta-arvo €	Laskennassa käytetty HVA:n vuokrausalan jälleenhankinta-arvo €	Pääomavuokra-laskennassa käytetty koko rakennuksen tekninen arvo €	Pääomavuokra-laskennassa käytetty HVA:n vuokraus- alan tekninen arvo €	Pääoma- vuokra €/htm2/kk	Pääoma- vuokra €/kk	Pääoma- vuokra €/vuosi	Asetuksen liitteen mukainen ylläpito- vuokra €/htm2/kk	Asetuksen liitteen mukainen, hallinto €/htm2/kk	Kunnossa-pito- vuokra (0,5 % JHA:sta/vuosi) €/m2/kk	Ylläpito- vuokra- yhteensä €/htm2/kk	Ylläpito- vuokra- yhteensä €/kk		Kokonais- vuokra €/m2/kk	Kokonais- vuokra €/kk	Erillis- korvaukset €/kk
ENSISIJAINEN LASKENTATAPA																												
A) Kirjanpidon mukainen tekninen arvo																												
B) Alalla yleisesti hyväksytty teknisen arvon määrittys	97700016	101175022C	Ylivieskan kaupunki	Työkeskus Kipinä	Suopellontie 6	916,00	858,00	2016	062-Sosiaalipalvelurakennukset				1 999 987	1 873 350	1 819 988	1 704 749	7,45	6 392,10	76 705	5,19	0,35	0,91	6,45	5 534,10	13,90	11 926,20		
	97700016		Ylivieskan kaupunki	Työkeskus Kipinä, autokatos/varasto	Suopellontie 6	13,00	13,00	2016	121-Varastorakennukset				11 957	11 957	10 881	10 881	3,14	87,92	1 055	1,64	0,35	0,38	2,37	30,81	5,51	71,63		
TOISSIJAINEN LASKENTATAPA (EDELLYTTÄÄ YHTEISTÄ SOPIMISTA)																												
C) Laskennallinen tekninen arvo. Jos kirjanpitoon perustuvaa teknistä arvoa ei ole.																												
D) Sisäisen vuokran mukainen vuokra																												

Vuokrasopimukseen kuuluvat erilliskorvaukset

€/kk

Erilliskorvaukset (Sisältö, aika ja hinnoitteluperuste)

1.	
2.	
3.	
4.	
5.	
Erilliskorvaukset yhteensä (€/kk kopiodaan yläpuoliseen taulukkoon)	

* Valtioneuvoston asetuksen mukaisesti (ote):

A) Rakennuksen tekninen arvo perustuu kunnan ilmoittamiin kunnan kirjanpidon mukaisiin tietoihin rakennuksen tai toimitilan kustannuksista tarkistettuna rakennuskustannusindeksin muutoksella sekä oletuskulumisella. Oletuskulumisen määrä on 1,75 prosenttia vuosittain. Käytössä oleville rakennuksille tai toimitiloille lasketaan enintään 70 prosentin kumulinen. Oletuskulminen lasketaan siitä ajankohdasta, jolloin investointi on otettu käyttöön. Kirjanpitoon perustuvaa arvoa tarkistetaan lisäämällä vuokratuotteen tehtyjen investointien kustannukset.

B) Jos kunnassa on määritelty rakennukselle sen arvoa kuvaava alalla yleisesti hyväksytytjen laskentamenetelmin muodostettu tekninen arvo, kunta voi ilmoittaa, että tätä arvoa käytetään 1 momentin mukaisen teknisen arvon sijaan. Tässä momentissa tarkoitettussa kunnan käyttämässä teknisessä arvossa tulee ottaa huomioon kumulinen ja muu arvonalentuminen sekä investoinnit ja muut arvoa nostavat korjaukset.

C) Jos rakennuksella ei ole kirjanpitoon perustuvaa teknistä arvoa tai yleisesti hyväksytytjen periaatteiden mukaan määriteltyä teknistä arvoa, muodostetaan sille laskennallinen tekninen arvo vähentämällä jälleenhankinta-arvosta 1 momentin mukainen oletuskulminen. Jälleenhankinta-arvo lasketaan kaavalla, jossa liitteen mukaisesti alueellinen rakennustyyppikohtainen jälleenhankinta-arvo kerrotaan ikäkertoimella ja kokokertoimella ja lisäämällä saatuun arvoon rakennukseen kohdistuvien investointien arvo.

D) Poiketen siitä, mitä 4 ja 5 §:ssä säädetään, kunta ja hyvinvointialue voivat sopia, että vuokrasopimuksessa vuokra määräytyy kyseisessä kunnassa käytössä olevan sisäisen vuokran järjes-telmän mukaisesti. Kunnan sisäisen vuokran järjestelmällä tarkoitetaan kunnan sisäistä lasken-tajärjestelmää, jolla kiinteistön omistamisesta ja käytöstä aiheutuneet kustannukset kohdistetaan tilojen käyttäjille. Kunnan sisäisen vuokran järjestelmän mukaan määräytyvää vuokraa voidaan soveltaa, jos se on kunnassa otettu käyttöön toimivaltaisen toimielimen päätöksellä viimeistään vuoden 2022 alusta ja järjestelmää käytetään yhtenäisillä periaatteilla kunnan toiminnassa muutoinkin.

Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue

Pääoma-, ylläpito- ja kunnossapitovuokra sekä erilliskorvaukset (3 + 1 sopimukset)

LIITE vuokrasopimukseen nro

0

Vuokranantaja

0

Laskentatapa	Kohteen nimi	Kohteen osoite	HVA vuokraus-pinta-ala htm2	Pääoma-vuokra-laskennassa käytetty koko rakennuksen tekninen arvo €	Pääoma-vuokra laskennassa käytetty HVA:n vuokraus- alan tekninen arvo €	Vuokra €/htm2/kk					Vuokra €/kk			Erillis-korvaukset €/kk	
						Pääoma-vuokra €/htm2/kk	Ylläpito- vuokra			Kokonais- vuokra €/htm2/kk	Pääoma- vuokra €/kk	Ylläpito- vuokra- yhteensä €/kk	Kokonais- vuokra €/kk		
							Ylläpito- vuokra €/htm2/kk	Hallinto €/htm2/kk	Kunnossa- pito- vuokra €/htm2/kk						Ylläpito- vuokra- yhteensä €/htm2/kk
ENSISIJAINEN LASKENTATAPA															
A) Kirjanpidon mukainen tekninen arvo			0	0,0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B) Alalla yleisesti hyväksytty teknisen arvon määrittäminen	Työkeskus Kipinä	Suopellontie 6	858,0	1 819 988	1 704 749	7,45	5,19	0,35	0,91	6,45	13,90	6392,10	5534,10	11926,20	0,00
	Työkeskus Kipinä, autokatos/varasto	Suopellontie 6	13,0	10 881	10 881	3,14	1,64	0,35	0,38	2,37	5,51	87,92	30,81	71,63	0,00
TOISSIJAINEN LASKENTATAPA (EDELLYTTÄÄ YHTEISTÄ SOPIMISTA)															
C) Laskennallinen tekninen arvo. Jos kirjanpitoon perustuvaa teknistä arvoa ei ole.			0	0,0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D) Sisäisen vuokran mukainen vuokra			0	0,0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Vuokrasopimukseen kuuluvat erilliskorvaukset

Erilliskorvaukset (Sisältö, aika ja hinnoitteluperuste)

1.	0
2.	0
3.	0
4.	0
5.	0
Erilliskorvaukset yhteensä (€/kk kopioidaan yläpuoliseen taulukkoon)	0

Kiinteistönhoidon tavoite

Kiinteistöllä ylläpidetään olosuhteita, joissa on turvallista, miellyttävää ja viihtyisää työskennellä. Hoidon tavoitteena on ennalta estää ja korjata mahdollisesti syntyvät häiriöt ja vauriot ja huomioida taloudellisen kunnossapidon ja käyttövarmuuden vaatimukset.

Ylivieskan Tilapalvelut

Ylivieskan kaupungin tilapalvelut tuottaa kaupungin omistuksessa olevien kiinteistöhuollon. Vuokrakohteisiin on pääasiassa ostettu kiinteistöhuoltopalvelut. Ulkoalueet hoitaa urakoitsijat, joiden toimikausi kilpailutetaan määräajoin.

Ylivieskan kaupungilla on 7 kiinteistöhoitajaa, kaski kirvesmiestä, tekninen ja isännöitsijä sekä kiinteistöhuoltomestari ja talonrakennusinsinööri, jotka toimivat em henkilöiden esihenkilöinä. Kiinteistöhoitajat ovat ovat työvuorolistan mukaisesti töissä ma-to klo 7-21 ja pe klo 7-14. Kiinteistöhuoltopäivystys on ma-to klo 21-7, pe klo 16-21 sekä lauantai ja sunnuntai.

1. Hoitotehtävät

- Ilmastointikoneiden suodattimien vaihto 2 kertaa vuodessa
- Kiinteistön kaukolämpö-, vesi-, ja sähkömittareiden luku kerran kuukaudessa ja kulutusten seuranta.
- Autopaikkojen merkitseminen.
- Päivystys ja häiriötilanteiden hallinta kaikkina vuorokauden aikoina, varoaika 60 min.
- Varaosa ja tarviketilaukset kuljetuksineen.
- Ulkopuolisten urakoitsijoiden opastus työaikana.
- Pienehköt kiinteistölle kuuluvat korjaustyöt.
- Kiinteistöhoitajalle kuuluvat pienten vikojen korjaustyöt LVIS-järjestelmässä esim. sekoittimien, hanojen, laitteiden tiivisteiden huolto ja osien vaihto, wc-istuimen vesilaitteiden huolto ja osien vaihto. Hajulukkojen, lattiakaivojen ja viemäreiden avaus käsityökaluin, rikkoutuneiden kytkin- ja pistorasiakansien vaihto yms.
- Lamppujen ja loisteputkien vaihto (tilaaja kustantaa lamput/ loisteputket)
- Vesikaton tarkastus keväällä ja syksyllä.
- Vesikourujen puhdistus.
- Liputukset virallisina liputuspäivinä. (suruliputukset veloitetusta).
- Turvavalokeskuksen testaus 4krt. vuodessa.
- Kiinteistöhälytysten testaus 2krt.vuodessa.
- Pumppaamon huollon tilaus 1krt. vuodessa.

2. Ulkoalueiden hoito

- Roskat kerätään ma-pe.

- Roskakorit ja rappurallit tyhjennetään roskista.
- Alueilla ja jätehuoltokatoksissa ei saa näkyä irtonaista yhdyskuntajätettä.
- Jätepisteistä huolehtiminen
- Päälystetyt alueiden lakaisu
- Irtolumen poisto
- Lumen ajo kaatopaikalle erillislaskutuksen mukaan.
- Kulkualueet hiekoitetaan tarpeellisin osin.
- Liukkauden torjunta
- Tontti siivotaan keväällä ja syksyllä.
- Töiden suorittamisesta aiheutuneet roskat poistetaan.
- Nurmikone leikkaus kasvukaudella
- Istutusten alustoilta nurmi poistetaan 3-4 kertaa kesässä istutuksia vahingoittamatta.

Toimeksisaajan tulee pitää päiväkirjaa erikseen jokaiselta kustannuspaikalta, johon merkitään lumityöt, hiekoitukset, tehdyt korjaukset, murrot, vahingonteot, häiriöt sekä yleensä tapahtumat, joista mahdollisesti tarvitaan selvitys tai todistus jälkikäteen.

3. Työvälineet

Kiinteistönhoidon edellyttämät työt tehdään toimeksisaajan työvälineillä, -koneilla ja -laitteilla. Nostureiden yms. erikoiskoneiden vuokrat laskutetaan tilaajalta