

VUOKRASOPIMUS

Kuhmon kaupungin

ja

Kainuun hyvinvointialueen

välillä

koskien kiinteistöillä 290-405-27-113 ja 290-405-27-127 sijaitsevan
terveysasemarakennuksenvuokrausta

[•].[•].2025

Tämä liikehuoneiston vuokrasopimus ("**Vuokrasopimus**") on solmittu [pp.kk.vvvv] seuraavien osapuolten välillä:

1 OSAPUOLET

1.1. Kuhmon kaupunki ("**Vuokranantaja**")

y-tunnus: 0186204-0

Kainuuntie 82, 88900 Kuhmo

Yhteyshenkilö: Juhana Juntunen (juhana.juntunen@kuhmo.fi)

1.2. Kainuun hyvinvointialue ("**Vuokralainen**")

y-tunnus: 3221331-8

PL 400, 87070 Kainuu

Yhteyshenkilö: Timo Halonen (timo.halonen@kainuu.fi)

Vuokranantaja ja Vuokralainen jäljempänä yhdessä "**Osapuolet**" ja kukin erikseen "**Osapuoli**".

2 VUOKRASOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Vuokranantaja on rakennuttanut Kuhmon kaupungissa osoitteessa Koulukatu 15, 88900 Kuhmo sijaitseville kiinteistöille 290-405-27-113 ja 290-405-27-127 ("**Kiinteistöt**") terveydenhuollon palvelujen tuottamiseen käytettäviä tiloja sisältävän terveysasemarakennuksen ("**Rakennus**"). Rakennusta koskeva rakennushanke on käsittänyt uudisrakennuksen sekä piharakennusten kokonaisuuden rakentamisen Kiinteistöille ("**Rakennushanke**"). Rakennushankkeeseen on ryhdytty siinä tarkoituksessa, että Vuokralainen vuokraa Rakennuksesta tiloja käyttöönsä terveydenhuollon palvelutuotantoon varten sen valmistuttua.

Tämä Vuokrasopimus liittyy Osapuolten Rakennushankkeen toteuttamisesta koskien allekirjoittamaan hankesopimukseen ("**Hankesopimus**").

Lisäksi Osapuolet ovat [●].[●].2025 solmineet tätä Vuokrasopimusta koskien vuokrasopimuksen esisopimuksen ("**Esisopimus**"). Osapuolet toteavat, että edellytykset lopullisen Vuokrasopimuksen allekirjoittamiselle ovat täyttyneet ja Esisopimus päättyy tämän Vuokrasopimuksen allekirjoituksiin.

Vuokranantaja on vastannut tämän Vuokrasopimuksen kohdassa 3.1 määritellyn vuokrakohteen ("**Vuokrakohde**") suunnittelemisesta ja rakentamisesta Hankesopimuksessa ja sen liitteissä sovitun mukaisesti siten, että Vuokranantaja voi luovuttaa Vuokrakohteen Vuokralaiselle Hankesopimuksen, sen liiteasiakirjojen ja hyvän rakennustavan mukaisesti toteutettuna. Vuokranantaja vastaa siitä, että Vuokrakohde täyttää sitä koskevien Vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä voimassa olevien

suunnittelua ja rakentamista ohjaavien Suomen lakien, asetusten ja direktiivien asettamat vaatimukset sekä hyvän rakennustavan vaatimukset.

Vuokralainen on hyväksynyt Hankesopimuksen liitteenä olevat Vuokrakohteen suunnitelmat ja liiteasiakirjoissa kuvatun laatutason ja vastaa siitä, että ne soveltuvat Vuokralaisen käyttötarkoituksen mukaiselle toiminnalle.

3 VUOKRAKOHDE

3.1 Vuokrakohteen kuvaus

Vuokrasopimuksen mukainen Vuokrakohte sisältää Vuokranantajan omistamassa Rakennuksessa olevat tilat välittömine piha-alueineen ("**Vuokrakohte**"). Vuokrakohte sisältää terveydenhuollon palvelutuotannon tiloja. Vuokrakohte sekä Vuokralaiselle vuokrattujen tilojen sijainti, laajuus, laatu ja varustustaso sekä yhteiskäyttö on esitetty Vuokrasopimuksen liitteessä [●].

Vuokrakohteen nimi	[●]
Osoite	
Kiinteistötunnus	[●], [vuokrakohteena osa kiinteistöstä / koko kiinteistö]
Yhteiset alueet	[Esimerkiksi maa-alueet, ja oikeudet käyttää maa-alueita, pysäköintialueet, pihat, saunaosastot, tekniset tilat, Vuokralaisen muiden vuokralaisten kanssa yhteiskäytössä olevat tilat, kuten sosiaalityilat, pyörävarastot, saunatilat]
Vuokrattavien tilojen pinta-ala	Huoneisto/huoneala on [●] m ² .
Vuokrakohteen pysäköinti ja siihen liittyvät määräykset	[●]
Vuokrakohteeseen sisältyvät piha-alueet	Vuokrakohteen piha-alueet on esitetty [esitystapa] liitteessä [●].

3.2 Vuokran pinta-alasidonnaisuus

Vuokrattujen tilojen pinta-ala on tarkistettu mittaamalla arkkitehdin työpiirustuksista ennen tilojen hallinnan luovutusta. Mikäli tilojen SFS-standardin (5139) mukaan laskettu pinta-ala on Vuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen muuttunut, korjataan pinta-alan määrä Vuokrasopimukseen.

3.3 Vuokrakohteen käyttötarkoitukset

Asemakaavassa (pvm), määritetty Vuokrakohteen käyttötarkoitus on ”Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. Vähintään 15% korttelialueesta tulee jättää rakentamattomaksi, istutetuksi viheralueeksi.”

Vuokrakohteen tämän Vuokrasopimuksen mukainen pääkäyttötarkoitus on terveysasema. Vuokralaisella on oikeus käyttää Vuokrakohdetta ainoastaan edellä sovittuun pääkäyttötarkoitukseen, ellei Vuokranantajan kanssa etukäteen kirjallisesti muuta sovita. Muun kuin Vuokrasopimuksessa sovitun käyttötarkoituksen mukaisen käytön kustannukset ylläpidon ja korjausten kannalta on sovittava Osapuolten kesken kirjallisesti.

Vuokranantaja vastaa siitä, että Hankesopimuksen mukaisesti rakennettu Vuokrakohde soveltuu yleisesti kyseiseen Vuokralaisen pääkäyttötarkoitukseen sekä vastaa siitä, että Vuokrakohdetta saadaan käyttää asemakaavan sallimaan käyttöön.

Vuokranantaja vastaa myös siitä, että Vuokrakohde täyttää viranomaisten Vuokrakohteelle asettamat ohjeet ja määräykset. Viranomaisten asettamat ohjeet ja määräykset määräytyvät rakennuslupahakemuksen jättämishetken mukaan.

Vuokralainen hankkii ja pitää voimassa kustannuksellaan Vuokrakohteessa harjoittamansa toiminnan edellyttämät viranomaisluvut ja noudattaa niiden ehtoja.

4 VUOKRAKAUDEN KESTO

Vuokrakausi (**”Vuokrakausi”**) alkaa Vuokranantajan luovuttaessa Vuokrakohteen hallintaoikeuden Vuokralaiselle.

Vuokrasopimus on määräaikainen. Vuokrakausi on kaksikymmentä (20) vuotta Vuokrakauden alkamisesta lukien. Tämän jälkeen Vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana tämän Vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin kahdentoista (12) kuukauden molemminpuolisella irtisanomisajalla, ellei Osapuoli kahtatoista (12) kuukautta ennen Vuokrakauden päättymistä ilmoita toiselle Osapuolelle Vuokrasopimuksen irtisanomisesta.

4.1 Toistaiseksi voimassa olevan Vuokrasopimuksen irtisanominen

Mahdollisella toistaiseksi voimassa olevalla jatkovuokrasopimuskaudella Osapuolten irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu. Irtisanominen on tehtävä kirjallisesti. Vuokralaisen ja Vuokranantajan ensimmäinen mahdollinen irtisanomisen ajankohta on yhdeksäntoista (19) vuotta hallinnanluovutuksesta. Tällöin tehdyn irtisanomisen johdosta Vuokrasopimus päättyy alkuperäisen määräaikaisen Vuokrakauden päättyessä.

5 HALLINTAOIKEUDEN LUOVUTTAMINEN JA VUOKRAKAUDEN ALKAMINEN

Vuokrankausi alkaa tämän Vuokrasopimuksen allekirjoituspäivänä, jolloin Vuokrakohteen hallintaoikeus luovutetaan Vuokralaiselle.

Vuokrakohteen hallintaoikeuden luovutuksesta tehdään pöytäkirja, joka on tämän Vuokrasopimuksen liitteenä [●].

Vuokranantajan oikeudesta suorittaa Vuokrakohteessa hallinnanluovutuksen jälkeen vähäisiä viimeistelyitä tai toimenpiteitä on sovittu Hankesopimuksessa.

6 VUOKRAKOHTEEN VUOKRAN MÄÄRÄYTYMINEN

Vuokrakohteesta maksettava vuokra ("**Vuokra**") jakautuu Vuokrakohteen tekniseen arvoon perustuvaan pääomavuokraan ("**Pääomavuokra**") sekä Vuokrakohteen todellisiin ylläpitokustannuksiin perustuvaan ylläpitovuokraan ("**Ylläpitovuokra**").

Vuokrakohteesta perittävä Pääomavuokra on

A1) [●] euroa/kk.

A2) [●] euro/m²/kk.

Pääomavuokra lasketaan kuuden (6) prosentin tuottovaatimuksella Rakennuksen todellisesta rakentamiskustannuksesta, joka on sama kuin rakennuksen tekninen arvo.

Pääomavuokraa tarkistetaan tämän Vuokrasopimuksen kohdan 10 mukaisesti.

Vuokrakohteesta perittävällä Ylläpitovuokralla katetaan Vuokranantajalle Vuokrakohteen ylläpidosta aiheutuvat kulut liitteenä [●] olevan vastuujakotaulukon mukaisesti. Ylläpitovuokra peritään muun vuokranmaksun yhteydessä vuokranmaksukausittain.

Vuokrakohteesta perittävä Ylläpitovuokra on Vuokrankauden alkaessa [●] euroa/kk.

Rakennus tulee nykyisen lainsäädännön mukaan yhtiöittää, jolloin yhtiön tulee maksaa Rakennuksesta kiinteistövero Vuokranantajalle. Kiinteistöveron määrä huomioidaan Ylläpitovuokrassa.

Ylläpitovuokra tasataan tämän Vuokrasopimuksen kohdan 7 mukaisesti.

Erilliskorvausten periminen Vuokralaiselta: Vuokranantaja laskuttaa Vuokralaiselta [●].

7 YLLÄPITOVUOKRAN MÄÄRITTELY JA TASAUS

Osapuolet sopivat Ylläpitovuokran määräytymisperusteet ja sisällön Vuokrasopimuksen liitteenä [●] olevassa vastuunjakotaulukossa. Ylläpitovuokran veloitus perustuu

Vuokranantajan kuluvalle vuodelle laatimaan talousarvioon, johon perustuvaa veloitusta tarkistetaan alla sovitun mukaisesti toteutuneiden ylläpitokustannusten mukaiseksi.

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.

Vuokranantaja sitoutuu hankkimaan vastuunjakotaulukossa merkityt kiinteistöpalvelut markkinaehtoisesti, ammattitaitoisesti ja hyvää hankintatapaa noudattaen. Vuokranantaja sitoutuu käyttämään palveluntuottajina ammattimaisia kiinteistöalan toimijoita.

Vuokralaisen erikseen pyytäessä Vuokranantajan tilintarkastaja antaa tilinpäätöksen yhteydessä lausunnon kirjanpidon oikeellisuudesta ja luotettavuudesta sekä perittyjen ylläpitovuoksien määrästä verrattuna kirjanpidossa toteutuneisiin ylläpitokustannuksiin.

Vuokranantajan tulee tarkistaa Vuokralaiselta edellisellä tilikaudella veloitettun ylläpitovuokran oikeellisuus vertaamalla sitä saman tilikauden toteutuneisiin hoitokustannuksiin. Tarkistus tulee suorittaa kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Mikäli veloitettu ylläpitovuokra poikkeaa toteutuneista hoitokustannuksista, erotus korvataan Vuokralaiselle tai veloitetaan Vuokralaiselta 30 päivän kuluessa siitä, kun tilintarkastaja on hyväksynyt Vuokranantajan tilinpäätöksen. Mahdollinen liikaa peritty ylläpitovuokra voidaan myös huomioida vähennyksenä meneillään olevan vuokrakauden ylläpitovuokria koskevista maksuista.

8 VUOKRANMAKSUVELVOLLISUUS JA VUOKRANMAKSUN ERÄPÄIVÄ

Vuokralaisella on Vuokrasopimuksen mukainen vuokranmaksuvelvollisuus Vuokranantajalle.

Vuokranmaksukausi on yksi (1) kk.

Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa Vuokrakauden alkaessa, kun Vuokrakohteen hallinta luovutetaan vuokralaiselle. Ensimmäinen vuokranmaksu tapahtuu hallinnanluovutuksen yhteydessä ja tällöin maksettavan Vuokran suuruus on [●] euroa.

Vuokra maksetaan viimeistään kunkin kuukauden 30. päivänä [Vuokranantajan tilille / Vuokranantajan lähettämän laskun mukaan].

Vuokranantajan oikeus periä viivästyskorkoa määräytyy kulloinkin voimassa olevan korkolain mukaan, ellei [Vuokrasopimuksen mukaista laskua / Vuokraa] makseta viimeistään eräpäivänä.

9 VUOKRAUKSEN ARVONLISÄVEROLLISUUS

Vuokranantaja on hakeutunut vuokrauskohteen osalta kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi arvonlisäverolain (88/1993) 30 §:ssä tarkoitetulla tavalla.

Vuokran kokonaismäärään lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan arvonlisäveroprosentin mukaan laskettuna.

Vuokralainen sitoutuu pitämään Vuokrauksen arvonlisäverovähennykseen oikeuttavassa käytössä.

Jos Vuokranantaja joutuu Vuokralaisen toimenpiteiden tai laiminlyöntien vuoksi maksamaan palautuksia tekemistään arvonlisäverovähennyksistä tai vastaavasti ei ole Vuokralaisesta johtuvasta syystä voinut tehdä arvonlisäverolain mukaisia vähennyksiä, on Vuokralainen velvollinen korvaamaan Vuokranantajalle siitä aiheutuneen vahingon, jonka suuruus määräytyy Verohallinnolle palautettavaksi tulevan veron ja muiden Vuokranantajalle aiheutuvien lisäkustannusten mukaan.

10 VUOKRAKOHTEN PÄÄOMAVUOKRAN TARKISTUS

10.1 Sovellettava indeksi

Pääomavuokran määrä sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä kohdassa 6 mainittu Pääomavuokra ja perusindeksinä $\frac{[●]}{[●]}$ pisteluvulla $[●]$.

Mikäli elinkustannusindeksin laskeminen lopetetaan, sovelletaan lakkauttamispäivästä lukien lähinnä vastaavaa muutosta kuvaavaa indeksiä. Mikäli indeksiehdon käyttö kielletään lainmuutoksella, Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan ja sopimaan uudesta vuokrantarkistusperusteesta, joka mahdollisimman tarkasti vastaa alkuperäisellä indeksillä kaupallisesti haettua tarkistusmekanismia.

10.2 Vuokran tarkastaminen

Pääomavuokra tarkistetaan ensimmäisen kerran $[●].[●].20[●]$ ja tämän jälkeen aina vuoden kuluttua edellisestä tarkistusajankohdasta.

Kunkin vuoden vuokra tarkistetaan vuosittain etukäteen vertaamalla tarkistusajankohtaa edeltävää, viimeisintä saatavilla olevaa kalenterikuukauden elinkustannusindeksiä perusindeksiin. ja Pääomavuokraa korotetaan tai alennetaan tarvittaessa elinkustannusindeksin muutosta vastaavalla prosentilla.

Vuokralainen maksaa tarkistettua Pääomavuokraa Vuokrasopimuksen mukaisesta tarkistusajankohdasta alkaen.

Vuokranantajalla on oikeus Vuokrasopimuksen mukaiseen vuokrantarkistukseen, vaikka Vuokranantaja ei lähettäisi ilmoitusta vuokrantarkistuksesta.

11 VUOKRAKOHTTEEN KUNTO VUOKRAKAUDELLA

11.1 Vuokranantajan velvollisuudet

Vuokranantaja on velvollinen huolehtimaan Vuokrakohteesta siten, että sen tilat ovat turvalliset ja terveelliset. Vuokrakohteen tulee olla jatkuvasti hyvässä käyttötarkoituksiinsa soveltuvassa ja sellaisessa teknisessä kunnossa, että se täyttää Vuokrakohtetta koskevat viranomaismääräykset ja -ohjeistukset, soveltuvan lainsäädännön sekä muut Vuokrakohtetta koskevat säädökset ja luvat.

Vuokrakauden aikana Vuokranantaja on velvollinen tuottamaan Vuokrakohteessa Vuokrasopimuksen liitteenä [●] olevan ylläpidon vastuunjakotaulukon mukaiset palvelut niiden edellyttämällä ammattitaidolla ja hyvää kiinteistönhoitotapaa noudattaen.

11.2 Vuokralaisen velvollisuudet

Vuokralaisella on velvollisuus käyttää Vuokrakohteen tiloja Vuokranantajan antamien ohjeiden mukaisesti normaalia huolellisuutta noudattaen.

Vuokralainen on vastuussa Vuokrakohteessa harjoitettavasta toiminnasta. Vuokralainen vastaa oman toimintansa harjoittamisen edellyttämistä luvista.

Vuokralainen ei Vuokrakauden päätyttyä vastaa Vuokrakohteen tavanomaisen käytön ja kulumisen vuoksi johdosta tehtävistä korjaus- ym. tarpeista ja niiden kustannuksista.

Vuokralaisella ei ole oikeutta korvaukseen vastuulleen kuuluvien ylläpitotoimien suorittamisesta tai niiden aiheuttamasta haitasta.

11.3 Vuokrakohteen kunto ja sen puutteellisuus

Jos vuokralainen havaitsee Vuokrakaudella Vuokrakohteessa vikoja ja/tai puutteita, jotka vaikuttavat haitallisesti käytettävyyteen ja/tai toiminnallisuuteen ja/tai ovat riski käytettävyydelle tai toiminnallisuudelle, on Vuokranantajalla velvollisuus korjata tällainen vika, puute tai virhe sen olennaisuus huomioiden viivästyksettä.

Mikäli puutteellisuus johtuu Vuokrakohteen käytöstä, ylläpidosta tai ylläpidon laiminlyömisestä, vastaa tästä johtuvan puutteellisuuden korjaamisesta se Osapuoli, joka on Osapuolten sopiman liitteenä [●] olevan vastuunjakotaulukon mukaan velvoitettu vastaamaan kyseisestä asiasta.

Vuokranantaja ei kuitenkaan vastaa Vuokrakohteessa olevista vioista tai puutteista siltä osin kuin Vuokranantaja osoittaa, että ne ovat aiheutuneet siitä, että Vuokralainen on käyttänyt Vuokrakohtetta muuhun kuin tässä Vuokrasopimuksessa kuvattuihin

Vuokrakohteen käyttötarkoituksiin ja vika tai puute on aiheutunut Vuokrakohteen poikkeavasta käytöstä.

Vuokralaisella on kaikissa tilanteissa oikeus ja velvollisuus ryhtyä toimenpiteisiin Vuokrakohdetta koskevan välittömän vahingon estämiseksi tai rajoittamiseksi

11.4 Käyttöturvallisuus ja -terveellisyys

Vuokrakohteen ylläpidossa on Osapuolten kiinnitettävä erityistä huomiota Vuokrakohteen tilojen turvallisuuteen ja terveellisuuteen ja sisäilman laatuun. Yhtenä osana sisäilman laadun varmistamista Osapuolten tulee noudattaa Vuokrakohteessa Osapuolten yhteisesti sopimia ohjeita ja menettelytapoja sisäilmaongelmien ratkaisemiseen ja hoitamiseen.

12 VUOKRAKOHTEN KUNNOSSAPITO, PERUSKORJAUKSET JA PERUSPARANNUKSET

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan Vuokrakohteen kunnossapito-, peruskorjaus- ja perusparannustöiden ohjelman laatimisesta ja toteuttamisesta liitteenä [●] olevassa vastuunjakotaulukossa täsmennetyllä tavalla.

Vuokrakohteen huoltotoimenpiteet esitetään Vuokranantajan ylläpitämässä sähköisessä huoltokirjassa.

Osapuolet ovat velvollisia huolehtimaan siitä, että Osapuolten olennaista haittaa tai olennaista häiriötä aiheuttaviin korjaus- ja kunnossapitotoimenpiteisiin liittyvien velvollisuuksien täyttämistä ei aiheudu suurempaa haittaa tai häiriötä kuin kulloinkin tarvittavan toimenpiteen suorittamiseksi on välttämätöntä.

Rajoittamatta Osapuolten velvollisuuksia noudattaa alla tässä kohdassa sovittuja määräaikoja, korjaus- ja kunnossapitotoimenpiteiden suorittamisen ajankohdasta ja kestosta on sovittava aina hyvissä ajoin ennen töiden aloittamista Osapuolten kesken ja ajoitettava ne niin, että toimenpiteistä ei aiheudu suurempaa haittaa tai häiriötä kuin toimenpiteen suorittamiseksi on välttämätöntä.

Tilapäiset häiriöt sekä kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoitukset vesi-, viemäri-, lämpö-, ja sähkölaitteissa tai muut näihin verrattavat tapaukset eivät oikeuta Vuokralaista vaatimaan vuokranalennusta eikä korvausta, ellei katko tai rajoitus ole johtunut Vuokranantajan tuottamuksesta.

Vuokranantaja ei vastaa vuodosta, viemäritukoksesta ja muusta sellaisesta syystä Vuokralaisen toiminnalle, omaisuudelle tai Vuokrakohteessa olevalle kolmannen osapuolen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, ellei vahinko ole aiheutunut Vuokranantajan tuottamuksesta.

Vuokranantajalla on oikeus Vuokrakauden kestäessä teettää Vuokrakohteessa tavanmukaisia korjaustöitä ilmoitettuaan siitä kirjallisesti vähintään [●] viikkoa etukäteen Vuokralaiselle. Muista suurempaa haittaa aiheuttavista töistä Vuokranantajan on ilmoitettava [●] kuukautta etukäteen Vuokralaiselle. Poikkeuksena on kiireellistä korjausta vaativat työt, joihin Vuokranantajalla on velvollisuus ryhtyä ilman aiheetonta viivytystä.

12.1 Vuokrakohteen peruskorjaukset

Vuokranantaja vastaa Vuokrakohteen mahdollisista peruskorjauksista ja niiden kustannuksista, eikä niitä sisällytetä Ylläpitovuokraan. Vuokranantajalla on oikeus päättää peruskorjauksista.

Sen lisäksi miten peruskorjaukset on määritelty kiinteistöliiketoiminnan sanastossa ja kiinteistötalouden johtamisen käsitteissä, tässä Vuokrasopimuksessa peruskorjauksella tarkoitetaan toimenpidettä, jossa erillisenä hankkeena korjataan tai vaihdetaan alkuperäistä tasoa vastaavaan kuntoon rakennusosa, joka on saavuttanut elinkaarensa lopun. Elinkaari on määritelty niin, että kyseistä rakennusosaa ei ole enää teknistaloudellisesti perusteltua korjata vuosikorjauksilla. Vuosikorjauksia voivat olla esimerkiksi kuluneiden lattiapintojen korjaukset tai seinän korjausmaalaukset.

Peruskorjaus kohdistuu Vuokrakohteen rakenteisiin, taloteknisiin järjestelmiin ja niiden osiin. Peruskorjauksia ovat esim. ikkunarivistöjen, lämmönsiirrinten, vesikatteen, iv-koneen, piha-asfaltin, julkisivusaumausten, vesijohdon runkolinjan tai koko järjestelmän uusiminen sekä kuntotutkimusten ja kuntoarvioiden tekeminen.

12.2 Vuokrakohteen perusparannukset

Vuokralaisen toiminnan vaatimista perusparannuksista, niiden suorittamisesta ja kustannuksista sovitaan erikseen Vuokralaisen ja Vuokranantajan välillä. Vuokranantaja päättää suoritettavista perusparannuksista.

13 VUOKRALAISEN VUOKRAKAUDELLE SUORITTAMAT MUUTOSTYÖT

Vuokralaisen oikeuksista ja velvoitteista Vuokrakohteen muutos- ja korjaustöiden toteuttamisessa sovitaan tässä kohdassa ("**Vuokralaisen muutostyöt**")

Vuokralaisella on oikeus suorittaa kustannuksellaan tarpeelliseksi katsomiaan Vuokralaisen muutostöitä sekä asentaa Vuokrakohteeseen varusteita ja laitteita edellyttäen, että ne eivät vahingoita Vuokrakohdetta. Niiden tulee täyttää lain ja viranomaisten asettamat vaatimukset.

Vuokralaisen tulee hyväksyttää kirjallisesti kyseisten Vuokralaisen muutostöiden suunnitelmat Vuokranantajalla ennen niiden aloitusta sekä sopia mahdollisista ennallistamisvelvoitteista.

Vuokralaisen kustannuksellaan suorittamat Vuokralaisen muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan Vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta Vuokrakauden päätyttyä, ellei asiasta ole kirjallisesti toisin sovittu kyseisistä muutostöistä sopimisen yhteydessä.

Vuokranantajan tulee antaa suostumus Vuokralaisen muutostöiden tekemiseen, mikäli töiden epäämisen ei ole perusteltua syytä.

Vuokralainen hankkii Vuokralaisen muutostöiden suorittamisen sekä varusteiden ja laitteiden asennukseen mahdollisesti tarvittavat viranomaisluvut omalla kustannuksellaan. Vuokranantaja antaa tarvittaessa tätä varten tarvittavat valtakirjat Vuokralaiselle.

Mikäli Osapuolet sopivat, että Vuokranantaja suorittaa Vuokralaisen muutostyöt, sovitaan muutostöiden tekemisestä ja kustannuksista sekä mahdollisesta vaikutuksesta vuokraan kirjallisesti Osapuolten kesken ennen Vuokralaisen muutostöiden aloittamista. Vuokralaisen muutostöiden ja asennusten tulee täyttää lain ja viranomaisten asettamat vaatimukset.

14 VUOKRANANTAJAN KÄYNNIT VUOKRAKOhteESSA

Vuokralainen on velvollinen sallimaan Vuokranantajalle pääsyn Vuokrakohteeseen sen vuokraamisen ja myymisen edellyttämiin tarkoituksiin sekä Vuokrakohteen kunnon ja hoidon valvomiseksi.

Vuokranantajan on ajoitettava käynnit Vuokralaiselle sopiviin aikoihin ja ilmoitettava käynneistä etukäteen. Käynneistä on sovittava erikseen Osapuolten välillä, jos Vuokranantaja on huomioitava Vuokrakohteessa käydessään erityisiä turvallisuussäännöksiä.

15 LAINSÄÄDÄNTÖMUUTOSTEN JA VIRANOMAISMÄÄRÄYSTEN MUUTOSTEN HUOMIOIMINEN

Lainsäädännöllä tai julkisen viranomaisen toimenpiteillä Vuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen määräämät mahdolliset pelkästään liikehuoneistojen vuokraustoimintaan liittyvät uudet tai korotetut verot ja vastaavat maksut voidaan Vuokranantajan ilmoituksesta lisätä Vuokralaiselta perittävään vuokran määrään. Vastaavat korotuksen voidaan tehdä myös kesken Vuokrakauden.

Jos Vuokralaisen toimintaa koskevat viranomaismääräykset muuttuvat rakennusluvan jättämisspäivän jälkeisenä aikana, vastaa Vuokralainen tarpeellisista muutoksista Vuokrakauden aikana kohdan 13 mukaisina Vuokralaisen muutostöinä.

16 VAKUUS

Vuokralainen ei anna Vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi vakuutta.

17 VUOKRASOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä Vuokrasopimus astuu voimaan Osapuolten allekirjoituksin.

18 VUOKRASOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

18.1 Vuokranantajan vaihtuminen

Vuokranantajalla on oikeus siirtää Vuokrasopimus osaksi ja/tai kokonaan kolmannelle siten, että siirronsaajana toimiva kolmas osapuoli tulee velvoitetuksi noudattamaan kaikkia tämän Vuokrasopimuksen ehtoja vuokranantajana.

18.2 Vuokralaisen Vuokrasopimuksen siirto-oikeus

Vuokralainen ei saa ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää Vuokrasopimusta. Kielto siirtää Vuokrasopimus koskee myös liikkeen luovutuksesta ja jakautumisesta aiheutuvaa Vuokralaisen vaihtumista. Edellä todetun estämättä Vuokralainen saa kuitenkin siirtää Esisopimuksen Kainuun hyvinvointialueen toimintaan jatkavalle organisaatiolle, jolle sen oikeudet, vastuut ja velvoitteet siirtyvät hyvinvointialueiden *mahdollisissa yhdistymistilanteissa tai muun lainsäädännön perusteella*. Tällöinkin Vuokralaisen tulee ennen Vuokrasopimuksen siirtämistä ilmoittaa siirrosta Vuokranantajalle.

Saatuaan Vuokranantajan luvan Vuokrasopimuksen siirtoon, vastaa uusi Vuokralainen Vuokrasopimuksen mukaisista velvoitteistaan Vuokranantajan tekemästä siirron hyväksymisestä lukien, elleivät Osapuolet muuta sovi.

19 VUOKRAKOHTEN EDELLEENVUOKRAUS JA ALIVUOKRAUS

Vuokralainen ei saa ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa edelleen vuokrata tai alivuokrata Vuokrakohdetta kolmannelle osapuolelle. Vuokranantaja ei saa ilman perusteltua syytä kieltäytyä antamasta lupaa.

Saatuaan Vuokranantajan luvan edelleenvuokraukseen tai alivuokraukseen vastaa Vuokralainen edelleen Vuokrasopimuksen mukaisista velvoitteistaan Vuokranantajaa kohtaan.

Vuokralaisen on ilmoitettava alivuokrauksesta ja sen ehdoista kirjallisesti Vuokranantajalle.

20 VUOKRAKAUDEN PÄÄTTYMINEN

Muuttopäivä on liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/1995) mukainen Vuokralauden päättymisen jälkeinen arkipäivä.

Osapuolet pitävät Vuokrakohteessa loppukatselmuksen Vuokranantajan määräämänä ajankohtana [●] kuukautta ennen Vuokralauden päättymistä. Mikäli kumpikaan Osapuoli ei ole pyytänyt loppukatselmuksen pitämistä ennen Vuokralauden päättymistä, pidetään loppukatselmus kuitenkin viimeistään viimeisenä Vuokralauden voimassaolopäivänä. Osapuolet toteavat loppukatselmuksessa Vuokrakohteen kunnon sekä mahdolliset Vuokralaisen vastuulle Vuokrasopimuksen tai lainsäädännön mukaan kuuluvat korjaukset tai ennallistamistoimet.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan tyhjentämään ja siivoamaan Vuokrakohteen, korjaamaan vastuullaan olevat loppukatselmuksessa todetut puutteet ja suorittamaan mahdolliset loppukatselmuksessa todetut ennallistamistoimet Vuokralauden päättymispäivään mennessä, elleivät Osapuolet ole toisin sopineet.

Vuokralaisen laiminlyödessä edellä mainittujen toimenpiteiden suorittamisen sovitussa ajassa Vuokranantajalla on oikeus suorittaa kyseiset toimenpiteet Vuokralaisen kustannuksella.

Vuokralainen voi kustannuksellaan irrottaa kustantamansa varusteet ja laitteet ehdolla, että irrottaminen voi tapahtua aiheuttamatta Vuokrakohteelle tai Vuokrakohteen myöhemmälle käytölle vähäistä suurempaa haittaa. Tässäkin tapauksessa Vuokralainen vastaa irrottamisjälkien poistamisesta. Muut Vuokralaisen kustantamat varusteet ja laitteet jäävät vastikkeetta Vuokrakohteeseen, ellei toisin ole sovittu Vuokralaisen muutostöiden yhteydessä.

Vuokralaisella ei ole Vuokrasopimuksen päättymiseen johtuvista syistä riippumatta oikeutta korvaukseen niistä töistä, lisäyksistä, muutoksista tai parannuksista, joita Vuokralainen on Vuokrakohteessa mahdollisesti tehnyt. Vuokralaisella ei ole oikeutta korvaukseen myöskään niistä Vuokrakohteen parannuksista, korjauksista tai muista investoinneista, joihin Vuokralainen on mahdollisesti osallistunut vuokranlisien tai muiden maksujen muodossa.

21 VAHINGONKORVAUS

Vuokranantajan ja Vuokralaisen vahingonkorvausvelvollisuus toisiaan kohtaan määräytyy liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaan.

22 VUOKRASOPIMUKSEN PURKAMINEN

Osapuolilla on oikeus purkaa tämä Vuokrasopimus päättymään liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaisilla perusteilla.

23 VASTUULLISUUS JA KESTÄVÄ KEHITYS VUOKRAKAUDELLE

Osapuolet pyrkivät Vuokrakaudella aktiiviseen, elinkaariedulliseen ja ympäristön huomioon ottavaan yhteistyöhön. Osapuolet pyrkivät kaikessa toiminnassa mahdollisimman suureen energiatehokkuuteen, huomioiden kuitenkin kummankin Osapuolen kohtuulliset taloudelliset ja tekniset reunaehdot.

Vuokranantaja vastaa siitä, että hänen ylläpito- tai korjausvastuullaan olevien Vuokrakohteeseen liittyvien palveluntarjoajien sopimuksissa ja alihankintasopimuksissa huomioidaan lainsäädännön vaatimukset.

23.1 Ympäristövahingot

Vuokralainen on velvollinen antamaan Vuokranantajalle välittömästi tiedoksi Vuokrakohteessa tai toiminnassa ilmaantuvat mahdolliset uudet ympäristöriskejä aiheuttavat asiat tai ympäristöriskit. Tiedoksiannon jälkeen soveltuva ratkaisu ympäristöriskien toteutumisen ehkäisemiseksi pyritään löytämään yhteistyössä Osapuolten välillä. Vuokralaisen omasta toiminnasta aiheutuvat ympäristövastuut ja niihin mahdollisesti liittyvät velvoitteet kuuluvat Vuokralaiselle.

Mikäli Vuokrakohteen maaperä tai rakennuksen rakenteet saastuvat tai pilaantuvat Vuokralaisen hallinta-aikana Vuokralaisesta, tämän alivuokralaisesta tai muusta Vuokralaiselta hallinnan saaneesta tahosta johtuvasta syystä, suoritetaan Vuokrakohteen (sisältäen maaperän, pohjaveden ja/tai rakenteiden) puhdistus Vuokralaisen kustannuksella ja Vuokralainen vastaa mahdollisista Vuokranantajalle tai kolmannelle osapuolelle aiheutuneista kustannuksista ja vahingoista kokonaisuudessaan.

Vuokralainen vastaa siitä, että Vuokralaisen Vuokrakohteessa harjoittama toiminta on kaikkien soveltuvien Suomessa kulloinkin voimassa olevien ympäristö-, jäte- ja kemikaalilakien sekä viranomais määräysten mukaista, ja että Vuokralaisella on ja Vuokralainen sitoutuu myös pitämään toimintaansa tarvittavat viranomaisluvat voimassa vuokrasuhteen keston ajan. Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan mahdollisista poikkeuksista välittömästi Vuokranantajalle.

Vuokranantajalla on oikeus suorittaa ympäristötarkastuksia Vuokrakohteessa ja vaatia Vuokralaista lopettamaan lakien ja viranomais määräysten vastainen toiminta. Vuokranantajalla on oikeus korvaukseen ympäristö-, jäte- ja kemikaalilakien sekä viranomais määräysten vastaisen Vuokralaisen toiminnan Vuokranantajalle aiheuttamien vahinkojen takia.

24 JULKISUUS JA SALASSAPITO

Osapuolet sekä Vuokrakohteen tilojen käyttäjät ovat velvollisia pitämään Vuokrakohteen turvallisuuteen liittyvät luottamukselliset turvallisuusasiat salassa, elleivät viranomaiset vaadi tietoja nähtäväkseen. Vuokralainen on velvollinen pitämään salassa tämän

Vuokrasopimuksen sisällön, erityisesti sen vuokran määrää ja vuokran määräytymisperusteita koskevat ehdot. Salassapitovelvollisuus jatkuu myös Vuokralauden päätyttyä.

Osapuolten on kuitenkin noudatettava lakia viranomaisten toiminnan julkisuudesta.

Vuokranantaja on velvollinen pitämään Vuokralaisen liiketoimintaa koskevat luottamukselliset tiedot salassa.

25 YLIVOIMAINEN ESTE

Ylivoimaisella esteellä (force majeure) tarkoitetaan Vuokrasopimuksen voimaan tulon 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 poikkeusolo, 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.

Osapuolen tulee ilmoittaa sitä kohdanneesta ylivoimaisesta esteestä kirjallisesti muille Osapuolille viipymättä. Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan Vuokrasopimukseen vaikuttavien ylivoimaisen esteen aiheuttamien vaikutusten poistamisesta ja muista toimenpiteistä. Osapuolet sitoutuvat minimoimaan ylivoimaisen esteen aiheuttamia haittoja.

26 VUOKRASOPIMUKSEN MUUTOKSET VUOKRAKOHTEESEEN

Osapuolet voivat sopia Vuokralaisen oikeudesta vähentää tai lisätä käytössään olevaa vuokratilaa Vuokralauden aikana.

27 MUUT EHDOT

27.1 Muutokset vuokrasopimukseen

Muutokset Vuokrasopimukseen on aina tehtävä kirjallisesti ja vahvistettava kummankin Osapuolen edustajan allekirjoituksin tai sähköisin allekirjoituksin.

27.2 Vuokrasopimukseen perustuvien oikeuksien käyttämättä jättäminen

Mikäli Osapuoli jättää käyttämättä jonkin tämän Vuokrasopimuksen tarjoaman oikeuden ei tämän oikeuden käyttämättä jättämien millään tavalla vaikuta kyseisen Osapuolen oikeuteen käyttää tuota oikeutta niin halutessaan.

27.3 Vuokrasopimuksen osittainen pätemättömyys tai mitättömyys

Mikäli osa tästä Vuokrasopimuksesta on tai tulee lainsäädännön muutosten takia viranomais määräyksellä tai muista syistä pätemättömäksi tai mitättömäksi, on Vuokrasopimus muilta osin edelleen voimassa. Osapuolet sitoutuvat tällöin neuvottelemaan Vuokrasopimuksen muuttamisesta siten, että Osapuolten yhteinen alkuperäinen sopimustahto toteutuu mahdollisimman tarkasti.

27.4 Vuokrakohteen vakuuttamisvelvollisuus

Vuokranantajan hankkima Vuokrakohteen kiinteistövakuutus ei korvaa Vuokralaisen omistamalle tai hallitsemaalle irtaimelle omaisuudelle aiheutuneita vahinkoja.

Vuokralainen vastaa oman omaisuutensa mukaan lukien Vuokrakohteessa säilyttämänsä irtaimiston ja toimintansa asianmukaisesta vakuuttamisesta harkintansa mukaan.

Osapuolet sopivat kiinteistövakuutuksen kustannuksen maksamisesta vastuunjakotaulukossa.

28 SOVELLETTAVA LAKI JA ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tähän Vuokrasopimukseen sovelletaan Suomen lainsäädäntöä pois lukien sen lainvalintasäännökset, mukaan lukien laki liikehuoneiston vuokrauksesta 482/1995 muutoksineen, siltä osin kuin Osapuolet eivät ole Vuokrasopimuksessa sopineet siitä poikkeavasti.

Vuokrasopimusta koskevat mahdolliset erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan Osapuolten keskinäisillä neuvotteluilla.

Mikäli erimielisyyksiä ei kyetä ratkaisemaan neuvotteluilla, ne ratkaistaan ensiasteena Kainuun käräjäoikeudessa.

29 VUOKRASOPIMUKSEN LIITTEET JA NIIDEN PÄTEVYYSJÄRJESTYS

Sopimusasiakirjat täydentävät toisiaan. Jos liitteiden ja varsinaisen Vuokrasopimuksen välillä on ristiriitaa, noudatetaan ensi sijassa Vuokrasopimuksessa sovittua ja sen jälkeen liitteitä niiden numerojärjestyksessä.

Tähän Vuokrasopimukseen erottamattomana osana kuuluvat tämän varsinaisen sopimuksen lisäksi seuraavat liitteet:



Vuokrakohde



Hallinnanluovutuspyytäkirja, [pvm]



Vastuujakotaulukko

30 ALLEKIRJOITUKSET

Vuokrasopimusta on tehty kaksi saman sanaista kappaletta, yksi Vuokranantajalle ja yksi Vuokralaiselle.

Vuokrasopimus liitteineen voidaan allekirjoittaa sähköisesti, jolloin Vuokrasopimuksesta ei tulosteta Osapuolille omia alkuperäisiä kappaleita.

Kuhmossa, [●].[●].[●].2025

Vuokranantaja**Vuokralainen**

Juhana Juntunen

Sami Mäenpää

Kaupunginjohtaja

Kainuun hyvinvointialuejohtaja