

Vuokranantaja:	Sipoon kunta / Yhdyskunta ja ympäristö / Toimitilat Y-tunnus 0203533-8 Martinkyläntie 94 – PL 7 04130 Sipoo
Vuokranantajan edustaja:	Tilapalvelupäällikkö Juha Pohjonen Puhelin 040 191 4517 juha.pohjonen@sipoo.fi
Vuokralainen:	Itä-Uudenmaan hyvinvointialue Y-tunnus 3221339-3 Mannerheimintie 20 K 06100 PORVOO Vaihde 019 520 211 max.lonnqvist@itauusimaa.fi Verkkolaskutusosoite: Itä-Uudenmaan hyvinvointialue PL 936 00074 CGI OVT: 003732213393
Vuokralaisen edustaja:	Kiinteistöpäällikkö Riikka Hopealinna Puhelin 040 538 9296 riikka.hopealinna@itauusimaa.fi
Vuokrakohte:	Sipoon pelastusasema, Paloletku 3, 04130 SIPOO
Sijaintikiinteistö:	753-423-0004-0147 – osa kiinteistöstä liitteen 1 mukaan
Vuokrattavat rakennukset ja pinta-alat:	Paloasema 1528 hm2 ja ulkorakennukset 45 m2 (puolilämmin) + 162 m2 (kylmä). Pohjakuvat löytyvät liitteestä 2. Vuokrattavien kohteiden pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu.
Tilan käyttötarkoitus:	Pelastusasema
Tilan kunto:	Uusi
Vuokra-aika:	Vuokrasopimus on voimassa määräaikaisena kaksikymmentä (20) vuotta vuokra-ajan alkamisesta lukien. Vuokrasopimus alkaa 1.1.2024. Kolme kuukautta ennen tämän sopimuksen päättymistä käydään uudet sopimusneuvottelut ja sovitaan jatkosta. Pelastuslaitoksella / Itä-Uudenmaan hyvinvointialueella on etuoikeus jatkosopimukseen.
Vuokran suuruus / kk:	58 288 € (alv 0 %) Vuokran määrä 1.1.2024 perustuu Trellum Consulting Oy:n tekemään vuokralaskelmaan (liite 3). Vuokra koostuu pääoma- ja ylläpitovuokrista.

Pääomavuokra on laskettu 6 % tuottovaatimuksella todellisesta investointikustannuksesta. Pääomavuokra koostuu korjausvastikkeesta ja korosta. Ylläpitovuokraan sisältyy sähkö, lämmitys, vesi, kiinteistönhoito, jätehuolto ja ylläpitokorjaukset.

Vuokra laskutetaan kuukausittain verkkolaskutuksena vuokralaisen toimittamaan verkkolaskutusosoitteeseen. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan vuokranantajalle välittömästi muuttuneesta laskutusosoitteesta.

Vuokranmaksujakso on yksi (1) kuukausi. Vuokran eräpäivä on kuun 15.päivä. Maksuehto on 14 päivää netto. Viivästyskorko on korkolain mukainen (sopimuksen tekohetkellä 7 %).

Vuokrantarkistus:

Vuokra ja vuosittain tehtävä vuokrantarkistus perustuvat valtioneuvoston asetukseen kuntien ja hyvinvointialueen välisen vuokran määräytymisestä vuosina 2023–2026. Vuokran tarkastusta varten teetetään vuosittain uusi vuokralaskelma, jossa pääomavuokra ja ylläpitovuokra on tarkastettu näiden periaatteiden mukaisesti. Tarkastetut vuokrahinnat otetaan laskelmasta. Samaa vuokrantarkistustapaa käytetään myös siirtymäkauden jälkeen koko sopimuksen voimassaoloajan.

Vakuus:

Vuokrasopimukseen ei kohdistu vakuutta.

Irtisanomisaika:

Määräaikainen vuokrasopimus ei ole irtisanottavissa.

Vastuut:

Vuokralainen vastaa yleisellä tasolla seuraavista asioista:

- Vuokraamiensa tilojen / rakennusten päivittäisestä toiminnasta
- Siivouksesta
- Vuokraamiensa rakennusten ja niiden tilojen lukitsemisesta (ikkunat / ovet)
- Sisäpuolen korjaus- ja muutostöistä omaan toimintaansa liittyen (vuokranantajan luvalla)
- Toimintaansa liittyvistä luvista ja vakuutuksista
- Toimintaansa liittyvien huonekalujen, valaisimien, koneiden ja laitteiden hankinnasta, asennuksesta ja huollosta
- Omista ATK-järjestelmistä ja Internet-yhteyksistä (vuokranantajan luvalla)
- Rakennuksessa havaittujen vikojen tai puutteiden ilmoittamisesta vuokranantajalle

- Kulunvalvonnasta ja kulunvalvontalaitteista sekä kulkutunnisteista
- Kameravalvonnasta

Vuokranantaja vastaa yleisellä tasolla seuraavista asioista:

- Rakennuksen katosta, ikkunoista, räystäistä, seinistä sekä rakennuksen rakenteista ja rakennuksen ulkopuolisista kuivatusjärjestelmistä kuten mahdollisista salaojista sekä näihin kaikkiin kohdistuvista huolloista ja investoinneista.
- Rakennuksen yleisestä kiinteistönhoidosta ja jätehuollosta
- Lumitöistä ja hiekoituksesta
- Nurmikon leikkuusta sekä puiden, pensaiden ja istutusten hoidosta
- LVIS- ja RAU-järjestelmien toiminnasta, niihin liittyvistä kalusteista, varusteista ja laitteista (esim. vesikalusteet)
- Lukostosta, lukkokorjaukset ja avainhallinnasta
- Kiinteistövakuutuksesta

Vuokralaisen ja vuokranantajan vastuut on kirjattu tarkemmin liitteen 4 Vastuunjakotaulukko. Mahdolliset poikkeamat, jotka eivät käy ilmi kyseisestä liitteestä tai tästä sopimuksesta, sovitaan vuokranantajan ja vuokralaisen kesken erikseen.

Muut sovitut asiat:

Tilat vuokrataan pelastuslaitoksen toimintaan. Tiloja ei saa käyttää muihin tarkoitukseen ilman Sipoon kunnan Toimitilat -yksikön lupaa.

Tiloihin on tehty rakennushankkeessa ensikalustus. Irtokalusteet on maksanut Itä-Uudenmaan hyvinvointialue. Näiden kalusteiden ylläpito- ja uusimisvastuu on täysimääräisesti Itä-Uudenmaan pelastuslaitoksella. Sipoon kunta ei ylläpidä tai uusi näitä kalusteita. Sipoon kunnan vastuulle jäävät rakennuksen kiintokalusteet.

Mahdolliset tiedoksiannot, ilmoitukset, reklamaatiot ja muu kirjeenvaihto on toimitettava kirjallisesti osapuolten virallisiin sähköpostiosoitteisiin. Mahdollisiin reklamaatioihin tulee antaa vastine yhden (1) kuukauden sisällä sen vastaanottamisesta. Vuokrasopimuksen osapuolet sitoutuvat ilmoittamaan yhteyshenkilöidensä ja palvelunumeroidensa muutoksista ilman viivästystä toisilleen.

Vuokrasopimuksen osapuolet pitävät vähintään kerran vuodessa asiakastapaamisen, jossa käydään läpi ajankohtaiset ja mahdolliset epäselvät asiat. Vuokrasopimuksen osapuolet sitoutuvat toimimaan hyvässä yhteisymmärryksessä kiinteistöihin liittyvissä asioissa.

Muut vuokrasopimuksen ehdot:

Liite 5: Yleiset sopimus- ja vuokrausehdot

Muutokset tähän sopimukseen on tehtävä osapuolten välillä kirjallisesti ja vastuutahojen allekirjoittamana. Vuokranantajan tulee hyväksyttää kaikki vuokralaisen mahdollisesti ehdottamat sopimusmuutokset ensin rahoittajallaan Kuntarahoitus Oy:llä leasing-rahoituksen ollessa voimassa.

Vuokranantajalla on oikeus alivuokrata kiinteistö vuokralaiselle perustuen Kuntarahoitus Oy:n myöntämään alivuokrauslupaan (liite 6).

Vuokralainen ja vuokranantaja voivat yhdessä Kuntarahoitus Oy:n kanssa kirjallisesti sopia vuokrasopimuksen siirtämisestä Kuntarahoituksen ja vuokralaisen väliseksi sopimukseksi. Sopimuksen siirto voidaan tehdä kesken sopimuskauden. Sopimuksen siirtoaikataulu ja mahdolliset vastuut sovitaan samassa yhteydessä. Mikäli kyseinen vuokrasopimus siirto toteutetaan, päättyy samanaikaisesti tässä asiakirjassa sovittu Siipoon kunnan ja Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen välinen vuokraus.

Vuokrasopimuksen ristiriita:

Mikäli vuokrasopimus ja sen liiteasiakirjat ovat keskenään ristiriidassa, vuokrasopimusteksti on ratkaiseva. Liitteet 3 ja 4 ovat yhtä päteviä keskenään eri asiasisältöjen takia sekä liitteistä ratkaisevia. Tämän jälkeen pätee vasta liite 5 mahdollisten ristiriitojen kohdalla. Liitteet 1 ja 2 pätevät viimeisenä asiakirjoista. Liite 6 on sopimuksessa tiedoksiannona. Mikäli sopimuksessa tai sen liitteissä ilmenee epäselvyyttä, jota ei ole linjattu missään sopimusasiakirjoista, sovitaan näistä erikseen vuokralaisen ja vuokranantajan kesken.

Sopimuksen voimaantulo:

Tämä sopimus tulee voimaan vuokralaisen ja vuokranantajan nimenkirjoitusosoikeudellisten edustajien allekirjoitettua sopimuksen. Vuokralaisen ja vuokranantajan tulee varmistaa etukäteen sopimuskuomppaninsa edustajan oikeus sopimuksen allekirjoittamiseen. Varsinainen tilojen hallinta siirtyy vuokralaiselle vuokrasopimuksen alkamispäivänä.

Tämän sopimuksen astuessa voimaan päättyvät pelastuslaitoksen vuokrasopimukset koskien vanhaa paloasemaa ja palotoimistoa. Öljyntorjuntavarausten vuokrasopimus jatkuu, eikä sitä päätetä.

Allekirjoitus:

Tämä sopimus on allekirjoitettu sähköisesti. Sähköisen allekirjoituksen ovat tehneet seuraavat vastuulliset tahot:

Juha Pohjonen
Tilapalvelupäällikkö

Max Lönnqvist
Hyvinvointialueen toimitusjohtaja

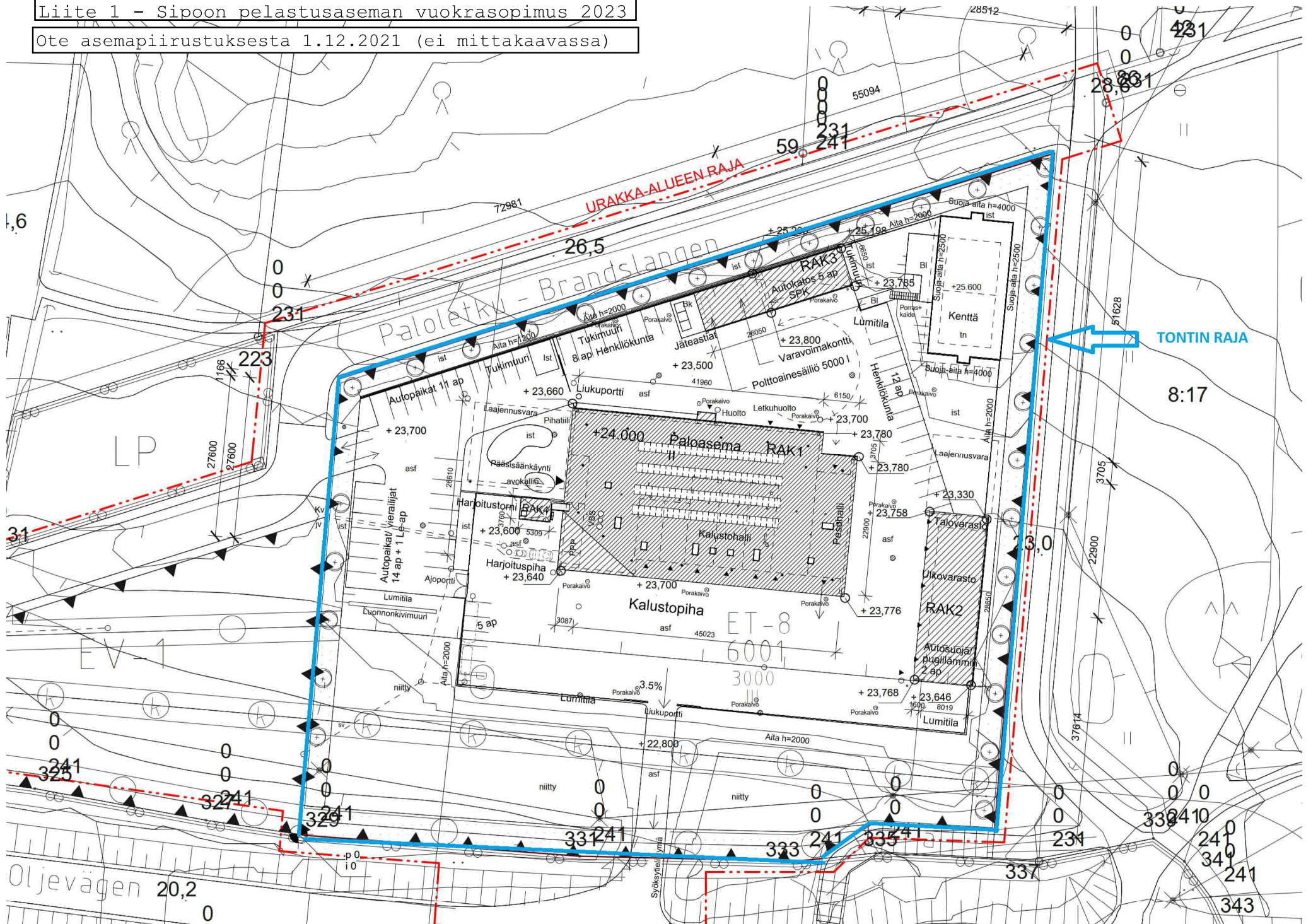
Peter Johansson
Pelastusjohtaja

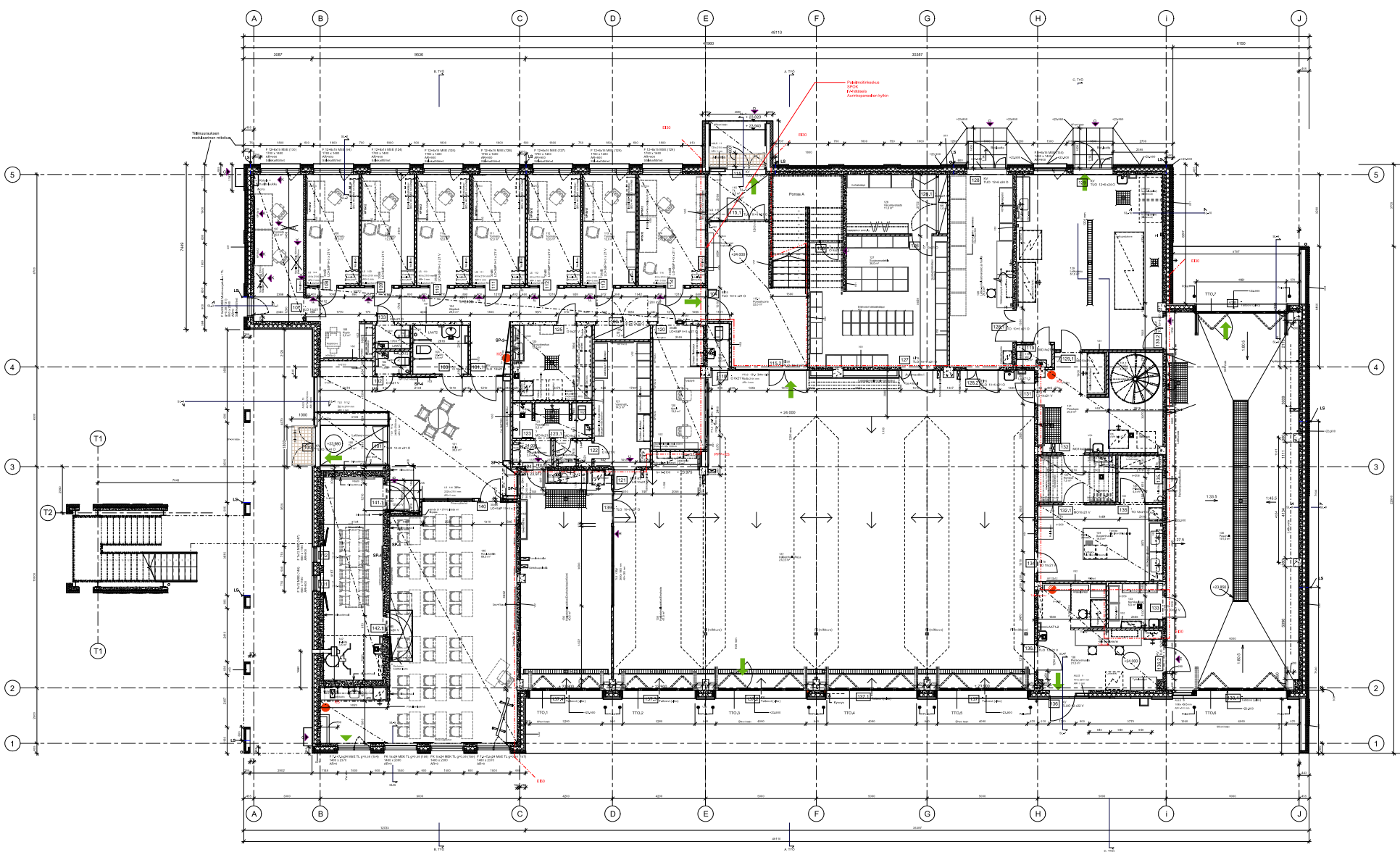
Liitteet:

- Liite 1 Ote asemapiirustuksesta
- Liite 2 Pohjapiirustukset
- Liite 3 Trellum vuokralaskelma
- Liite 4 Vastuunjakotaulukko
- Liite 5 Yleiset vuokrausehdot
- Liite 6 Lupa alivuokrauksesta kuntarahoitus

Liite 1 - Sipoon pelastusaseman vuokrasopimus 2023

Ote asemapiirustuksesta 1.12.2021 (ei mittakaavassa)

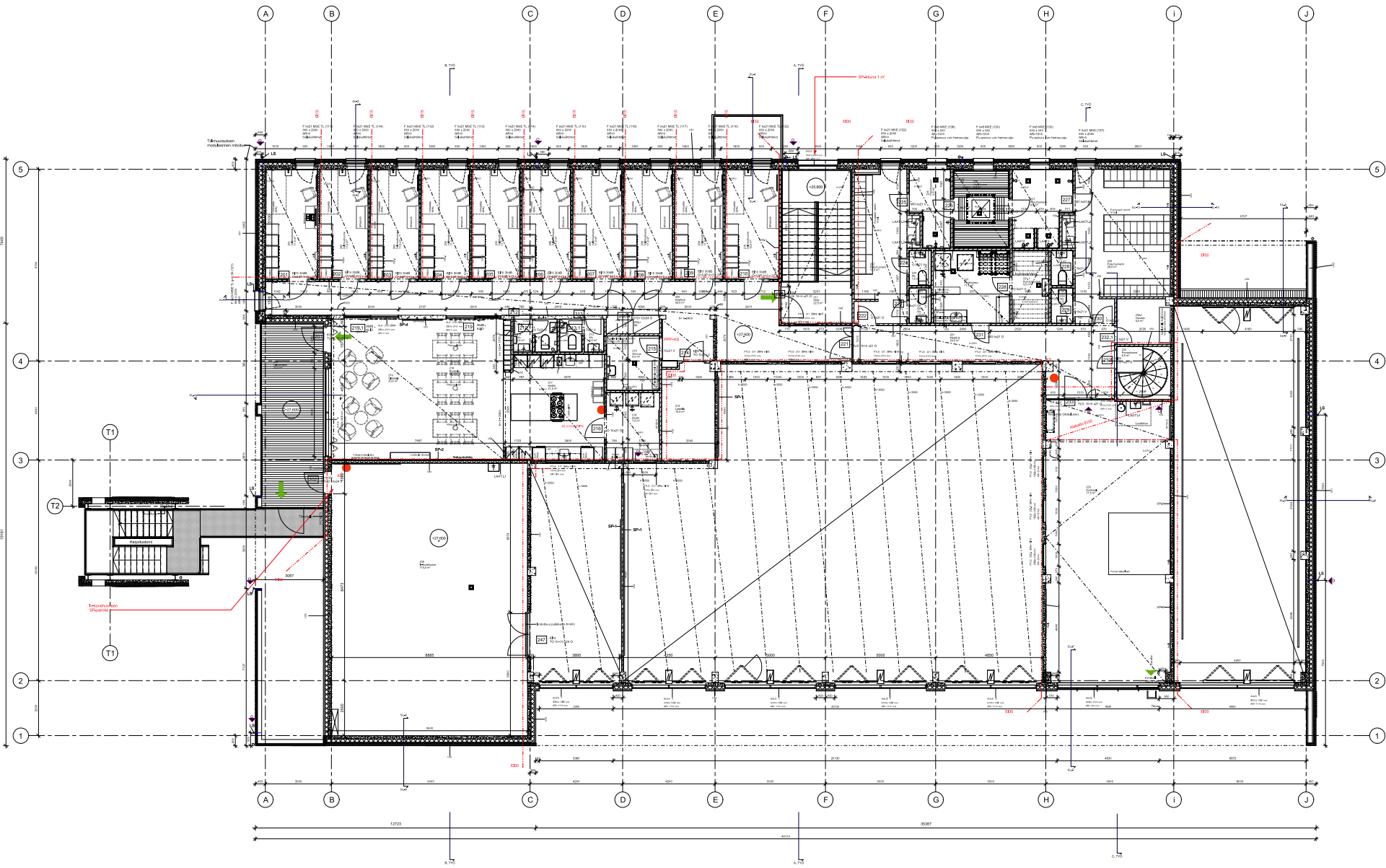




- K 17.05.2023 Muutettu Iden 107 käyttökäyttöä ja katusuon...
- J 05.05.2023 Pöytäkirjahuone (T1) ja katosuon...
- I 14.03.2023 Lisätyt Iden Pelastussäama...
- H 01.02.2023 Lisätyt sisätilat...
- G 21.10.2022 Lisätyt sisätilat...
- F 14.12.2022 Lisätyt sisätilat...
- E 21.11.2022 Lisätyt kulkuväylät...
- D 31.10.2022 Tarkennettu oven- ja ovien...
- C 23.08.2022 Lisätyt kulkuväylät...
- B 25.05.2022 Ovi- ja sisätilat...
- A 19.4.2022 Lisätyt mitat...

Sipon pelastussäama
 Suunnitelma: ET10202211
 Kuvapainoskaala: 1:1000

Projekti	ET10202211
Uudelleen	4
Uudelleen	131
Uudelleen	
Sipon Pelastussäama	Pöytäkirjahuone, 1, kerros
1:1000	1/30

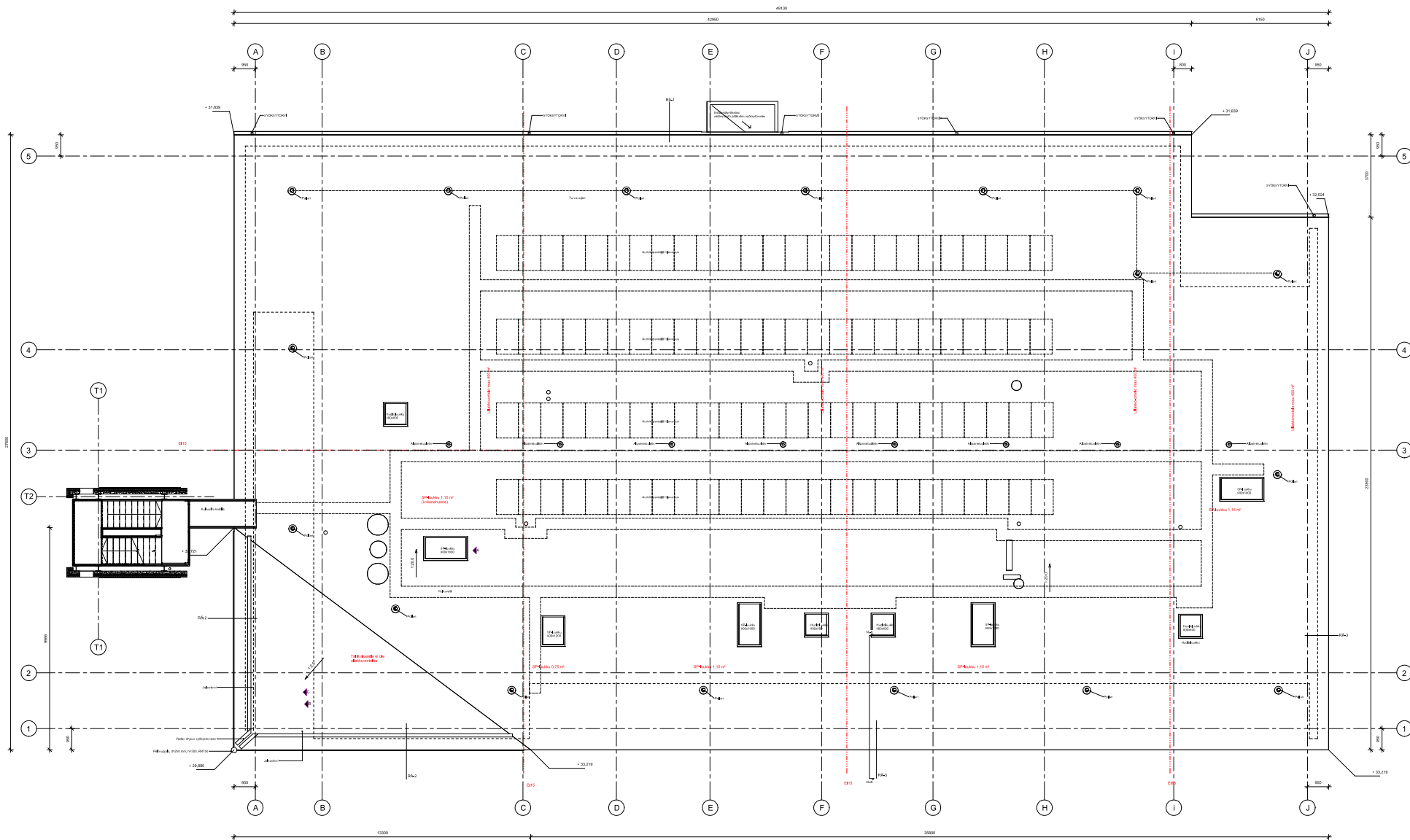


- D 03.04.2023 Lisätyt ikkunatulkot, muutokset sulutiedon -ml
- C 05.01.2023 Seinä siirretty 100 mm
- B 14.10.2022 Seinä siirretty 150 mm
- A 15.4.2022 Lisätyt mitat

Sipoon pelastusasema
 Keskustalon ETIKO-2021
 Kunnallisenrakennus 70000

Uudelleenrakennus	Talotekniikka	100
Sipoon Pelastusasema	Pöytäkirja, 2. kerta	100
21.10.2021		
01.10.2020		

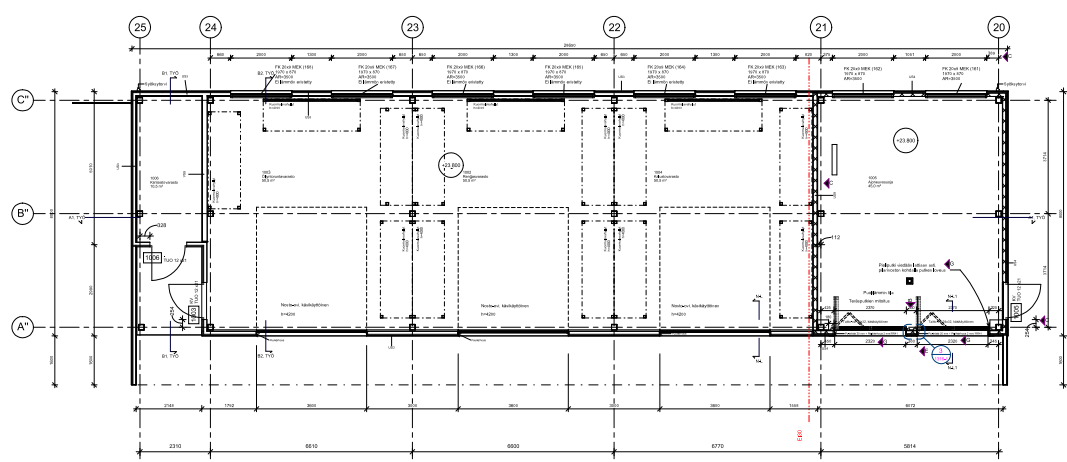
Ref



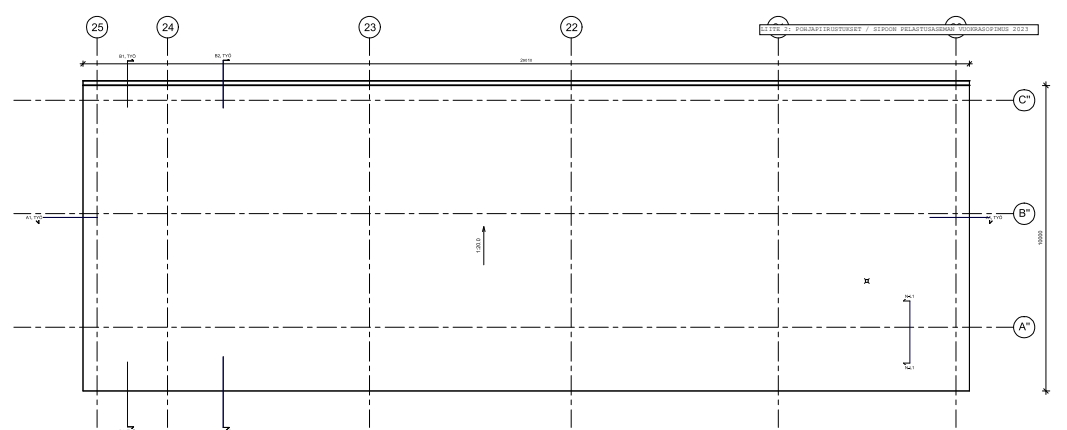
- C 08.06.2023 Lumenite poistettu
- B 14.04.2023 Laitteiden asennus
- A 30.5.2022 EPM-alueen käännetty

Sipoon pelastusasema
 Keskustien 27E-28G-27F1
 Yhteysreitistö: 70000

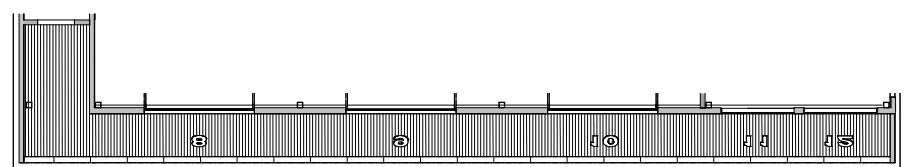
Projekti	ET-1	Alue	0000
EPS	4	133	
Uudelleenmuutos		Tuuletinrakennus	0000
Sipoon Palautusasema		Yhteysreitistö	130
ET-1		Yhteysreitistö	
ET-1		Yhteysreitistö	



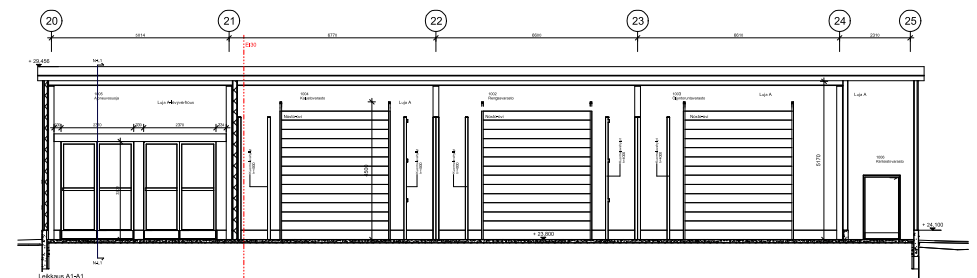
Ulkoavasto 14m
1:50



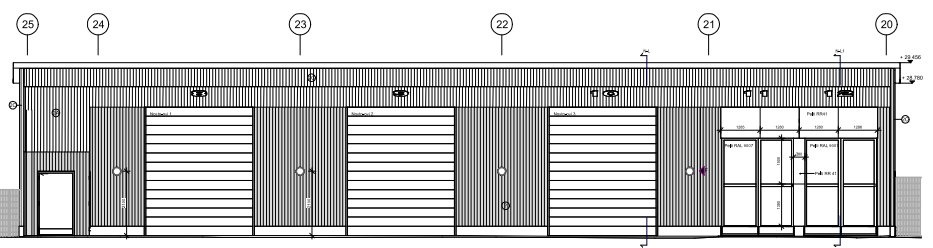
Verkkopöytä, ulkoavasto
1:50



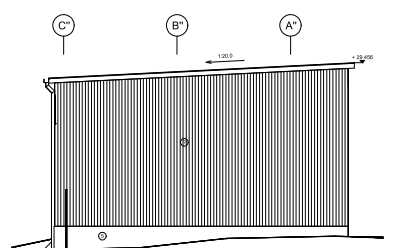
Lisäsiipin
1:50



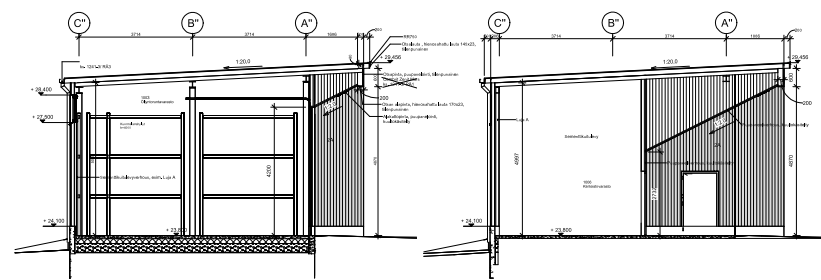
Lisäsiipi A1A1
1:50



Ulkoavasto, julkisivu länteen
1:50

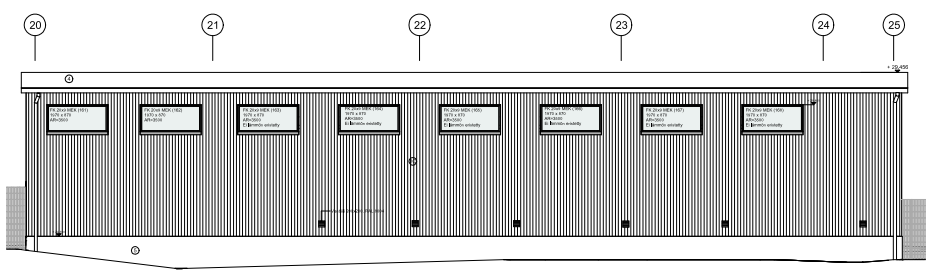


Ulkoavasto, julkisivu pohjoiseen
1:50

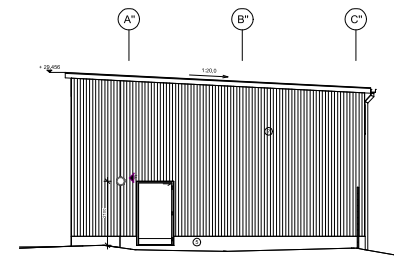


Lisäsiipi B2-B2
1:50

Lisäsiipi B1-B1
1:50



Ulkoavasto, julkisivu itään
1:50



Ulkoavasto, julkisivu etelään
1:50

Julkisivumateriaali

1. Alueen ulk. seinä
2. Alueen sis. seinä
3. Alueen ulk. seinä
4. Alueen sis. seinä
5. Alueen ulk. seinä
6. Alueen sis. seinä

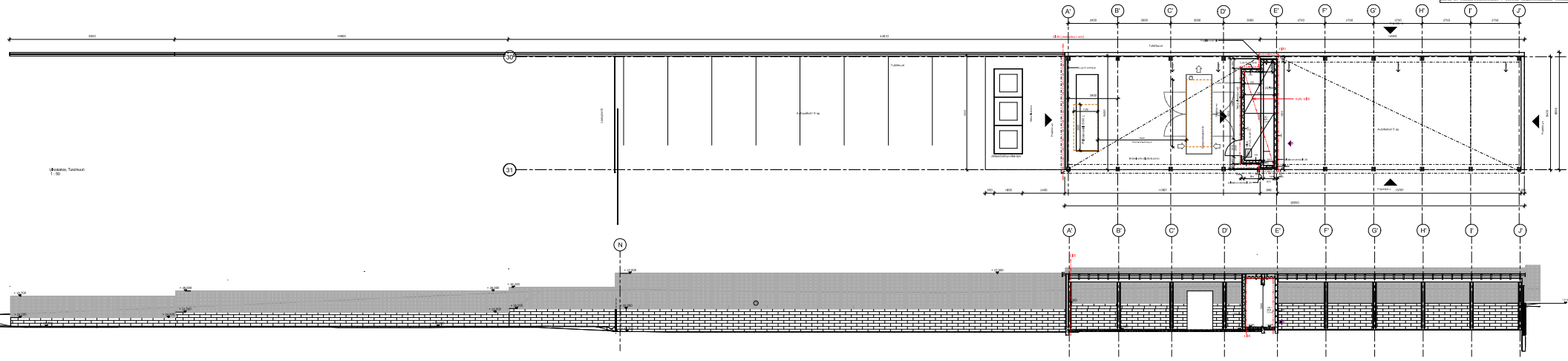
1. Alueen ulk. seinä
2. Alueen sis. seinä
3. Alueen ulk. seinä
4. Alueen sis. seinä
5. Alueen ulk. seinä
6. Alueen sis. seinä

Ulkoavasto oikellempi
1:2

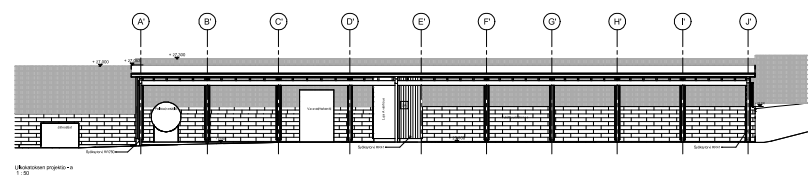
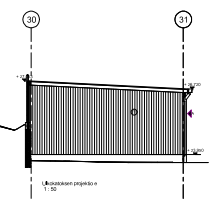
G	5.10.2022	Tarkennettu ulkoavaston lattianmittaus	ml
F	21.05.2022	Tarkennettu ulkoavaston ulkoavasto	ml
E	13.05.2022	Tarkennettu ulkoavaston ulkoavasto	ml
D	28.02.2022	Tarkennettu ulkoavaston lattianmittaus	ml
C	13.07.2022	Siirretty piirustus ja mitaus laatu	ml
B	06.05.2022	Päivitetty ulkoavaston sijainti	ml
A	31.08.2022	Julkisivumateriaali muutettu	ml

Sipoon pelastusasema
Koulukatu 1110200000
Koulukatu 11000

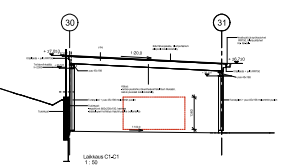
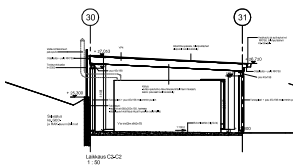
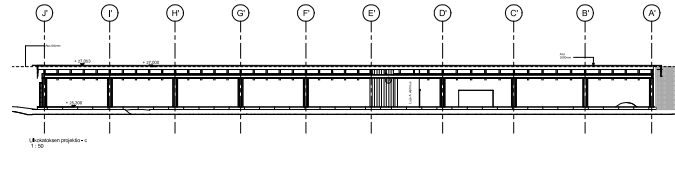
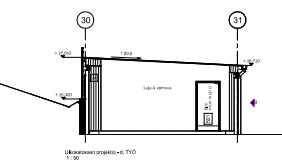
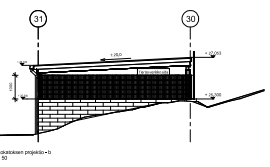
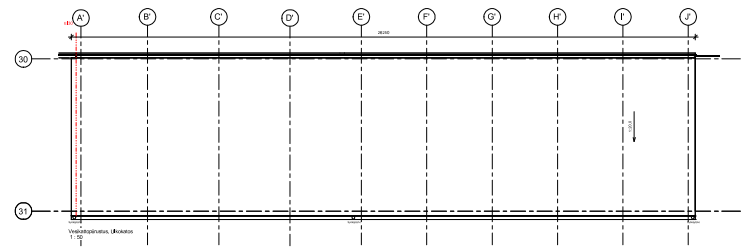
Ulkoseinän	Ohjeellinen	100
Sipoon Pelastusasema	Ulkoseinän	100
PR	ARK 2020	1152-1



Tasokuonnetus, T10
1:50



- MÄRKINNÖIDEN**
1. Pöytä 4. kerros
 2. Pöytä 5. kerros
 3. Pöytä 6. kerros
 4. Pöytä 7. kerros
 5. Pöytä 8. kerros
 6. Pöytä 9. kerros
 7. Pöytä 10. kerros
 8. Pöytä 11. kerros
 9. Pöytä 12. kerros
 10. Pöytä 13. kerros
 11. Pöytä 14. kerros
 12. Pöytä 15. kerros
 13. Pöytä 16. kerros
 14. Pöytä 17. kerros
 15. Pöytä 18. kerros
 16. Pöytä 19. kerros
 17. Pöytä 20. kerros
 18. Pöytä 21. kerros
 19. Pöytä 22. kerros
 20. Pöytä 23. kerros
 21. Pöytä 24. kerros
 22. Pöytä 25. kerros
 23. Pöytä 26. kerros
 24. Pöytä 27. kerros
 25. Pöytä 28. kerros
 26. Pöytä 29. kerros
 27. Pöytä 30. kerros
 28. Pöytä 31. kerros
 29. Pöytä 32. kerros
 30. Pöytä 33. kerros
 31. Pöytä 34. kerros
 32. Pöytä 35. kerros
 33. Pöytä 36. kerros
 34. Pöytä 37. kerros
 35. Pöytä 38. kerros
 36. Pöytä 39. kerros
 37. Pöytä 40. kerros
 38. Pöytä 41. kerros
 39. Pöytä 42. kerros
 40. Pöytä 43. kerros
 41. Pöytä 44. kerros
 42. Pöytä 45. kerros
 43. Pöytä 46. kerros
 44. Pöytä 47. kerros
 45. Pöytä 48. kerros
 46. Pöytä 49. kerros
 47. Pöytä 50. kerros
 48. Pöytä 51. kerros
 49. Pöytä 52. kerros
 50. Pöytä 53. kerros
 51. Pöytä 54. kerros
 52. Pöytä 55. kerros
 53. Pöytä 56. kerros
 54. Pöytä 57. kerros
 55. Pöytä 58. kerros
 56. Pöytä 59. kerros
 57. Pöytä 60. kerros
 58. Pöytä 61. kerros
 59. Pöytä 62. kerros
 60. Pöytä 63. kerros
 61. Pöytä 64. kerros
 62. Pöytä 65. kerros
 63. Pöytä 66. kerros
 64. Pöytä 67. kerros
 65. Pöytä 68. kerros
 66. Pöytä 69. kerros
 67. Pöytä 70. kerros
 68. Pöytä 71. kerros
 69. Pöytä 72. kerros
 70. Pöytä 73. kerros
 71. Pöytä 74. kerros
 72. Pöytä 75. kerros
 73. Pöytä 76. kerros
 74. Pöytä 77. kerros
 75. Pöytä 78. kerros
 76. Pöytä 79. kerros
 77. Pöytä 80. kerros
 78. Pöytä 81. kerros
 79. Pöytä 82. kerros
 80. Pöytä 83. kerros
 81. Pöytä 84. kerros
 82. Pöytä 85. kerros
 83. Pöytä 86. kerros
 84. Pöytä 87. kerros
 85. Pöytä 88. kerros
 86. Pöytä 89. kerros
 87. Pöytä 90. kerros
 88. Pöytä 91. kerros
 89. Pöytä 92. kerros
 90. Pöytä 93. kerros
 91. Pöytä 94. kerros
 92. Pöytä 95. kerros
 93. Pöytä 96. kerros
 94. Pöytä 97. kerros
 95. Pöytä 98. kerros
 96. Pöytä 99. kerros
 97. Pöytä 100. kerros



TkL VTM Harri Isoniemi
14.11.2023



SIPOON UUDEN PALOASEMAN VUOKRA LASKELMA V. 2023 JA 2024 HINTA-TASOON

Rakennuksen nimi: Sipoon uusi paloasema
Pinta-ala: Bruttoala 2 120 m² ja hyötyala 1 699 m²
Valmistumisvuosi: 2023

1) Investointi ja rakennuksen arvotiedot

Sipoon uusi paloasema

Bruttoala*	2 120	
Hyötyala	1 699	€/m ²
Investointi**	8 740 000	5 144
TeknA ja JHA (investointi)	8 740 000	5 144

* sisältää myös harjoitustornin 72 brm²

** alv 0 % neliöhinta laskettu hyötyalasta.

Investointi sisältää myös kalusteet

Rakennukselle määritellään valtioneuvoston asetuksen mukainen bruttovuokra, jossa pääomavuokra lasketaan 6 % tuottovaatimuksella arvonnisäverottomasta investointikustannuksesta ja ylläpitovuokra taas pohjautuu asetuksen liitteisiin sisältäen myös arvioidun laskennallisen kunnossapitoerän. Asetuksen mukainen vuokrahinta lasketaan vuoden 2023 hintatasoon ja tänään 14.11.2023 on julkaistu myös asetuksen mukaisen vuokrien tarkistuksen käytettävä indeksi, jolla määritelty vuokra lasketaan myös 1.1.2024 hintatasoon.

Vuokrien määrittelyssä ei oteta kantaa investointien rahoitukseen, vaan vuokrat lasketaan määritellyillä vuokrien laskentatekijöillä investoinnin hinnasta. Lisäksi vuokralaskennassa käytetään hyötyalaa rakennuksen huoneistoalan sijaan.

2) Asetuksen mukainen pääomavuokra

Pääomavuokra VN Asetusluonnoksen mukaan

Pinta-ala (hyötyala)	1 699		
	€/m ² /kk	€/kk	€/v
Povkr 6 %* investoinnista	25,72	43 700	524 400

* VN asetuksen mukainen tuottovaatimus 6 % investoinnin hinnasta

HUOM! Laskelma ei sisällä maanvuokraa

Sipoon uuden paloaseman vuokra-asetuksen mukainen pääomavuokra on 25,72 €/m²/kk, 43 700 €/kk ja 524 400 €/v. Vuokra on laskettu 6 % tuottovaatimuksella todellisesta investointikustannuksesta.

3) Asetuksen mukainen ylläpitovuokra

Vuonna 2022 annetun vuokra-asetuksen mukainen ylläpitovuokra 1.1.2023 muodostuu seuraavista tekijöistä

- hallinnon erä 0,35 €/m²/kk
- kunnossapito 0,5 % kirjanpito pohjaisesta jälleenhankinta-arvosta (Investoinnin hinta)
- käyttötarkoitukskohtaisesta ylläpitovuokrasta, joka asetusluonnoksen liitteiden mukaan pelastustoimen rakennuksissa on 4,49 €/m²/kk

Ylläpitovuokra-arvio v. 2023, VN asetusluonnos

Pinta-ala (hyötyala)	1 699		
Ypvr	€/m ² /kk	€/kk	€/v
Hallinto	0,35	595	7 136
Kunnossapito 0,5 %/inv.€*	2,14	3 642	43 700
Asetuksen mukainen ylläpito**	4,49	7 629	91 542
Ylläpitovuokra-arvio v. 2023	6,98	11 865	142 378

*rakennuksen elinkaarella laskettu laskennallinen kunnossapito

** Ylläpito sisältää yleishoidon, LVIS laitehuollon, ulkoalueiden hoidon ja jätehuollon, lämmön, sähkön sekä veden ja jäteveden

Asetuksen mukainen ylläpitovuokra-arvio on 6,98 €/m²/kk, 11 865 €/kk ja 142 378 €/v sisältäen rakennuskustannuksista lasketun laskennallisen kunnossapidon. Ylläpitovuokran laskennan pinta-alapohjana on käytetty hyötyalaa.

4) Bruttovuokra**Asetuksen mukainen bruttovuokra**

Pinta-ala (hyötyala)	1 699		
Vuokra investoinnin jälkeen	€/m ² /kk	€/kk	€/v
povkr 6 % investoinnista	25,72	43 700	524 400
Ylläpitovuokra	6,98	11 865	142 378
Bruttovuokra (alv 0 %)	32,70	55 565	666 778

Sipoon uuden paloaseman asetuksen mukainen bruttovuokra on vuoden 2023 hinnoin

32,70 €/m²/kk, 55 565 €/kk, 666 778 €/v

Vuokra on laskettu annetun asetuksen mukaan 1.1.2023 hintatasoon ja on otettavissa käyttöön kuluvan vuoden aikana. Asetuksen mukainen vuokrien tarkistus pohjautuu lokakuu 2022-lokakuu 23 elinkustannusindeksin vuosimuutokseen, joka on julkaistu tänään 14.11.2023. Lokakuu 2022-lokakuu 2023 elinkustannusindeksin pisteluku nousi 4,9 %, joten asetuksen mukaisilla tarkistusperiaatteilla 1.1.2024 uuden paloaseman tarkistettu vuokrahinta on

34,31 €/m²/kk, 58 288 €/kk ja 699 450 €/v

Turussa 14.11.2023
TkL VTM Harri Isoniemi

PELASTUSLAITOKSEN JA SIPOON KUNNAN VÄLINEN VASTUUNJAKOTAULUKKO
KOHDE: SIPOO PELASTUSASEMA

Tässä asiakirjassa on linjattu Sipoon kunnan ja pelastuslaitoksen välinen vastuunjako kunnalta vuokratuissa tiloissa. Asiakirja toimii tarkentavana asiakirjana vuokrasopimuksissa. Tämän lisäksi asiakirja toimii rakennusten käyttäjille täsmentävänä ohjeena, kuka on oikea taho yhteydenottojen ja palvelupyyntöjen osalta. Tässä asiakirjassa ei oteta kantaa mahdollisiin rakennusurakoihin tai takuuaikaisiin asioihin, vaan ainoastaan päivittäiseen toimintaan ja ylläpitoon liittyviin asioihin.

LUOKITUS	TOIMINTO / JÄRJESTELMÄ / RAKENNUKSEN OSA	TOIMITILAT	VUOKRAAJA	MUUT HUOMIOT
00. YLEISET	Asiakaspalvelu kiinteistönhoitoon ja käynnissä oleviin kunnan korjauksiin liittyen	X		Palvelupyyntöjärjestelmän kautta
00. YLEISET	Asiakaspalvelu siivoukseen liittyen		X	
00. YLEISET	Asiakaspalvelu toimintaan liittyen		X	
00. YLEISET	Asiointi Sipoon kunnan toimitilahallinnon kanssa		X	Kiinteistövastaava
00. YLEISET	Ennalta ehkäisevä tekninen huolto	X		
00. YLEISET	Irtain- ja toimintavakuutukset		X	
00. YLEISET	Kiinteistöihin liittyvät ennakko- ja määräaikaishuollot	X		
00. YLEISET	Kiinteistöjen korjaukset	X		
00. YLEISET	Kiinteistönhoidolle havaituista puutteista ja vaurioista ilmoittaminen		X	
00. YLEISET	Kiinteistönhoidon sähköisen huoltokirjan laadinta ja ylläpito	X		
00. YLEISET	Kiinteistöhoito kohteella	X		
00. YLEISET	Kiinteistövakuutus	X		
00. YLEISET	Kohdekohtaisten PTS-suunnitelmien laadinta ja ylläpito	X		
00. YLEISET	Kuntoarvioiden, kuntotutkimusten ja sisäilmatutkimusten tilaukset	X		
00. YLEISET	Käyttäjän omien viranomaisjärjestelmien huolto / korjaus / ylläpito		X	
00. YLEISET	Peruslaatutason nostaminen teknisen korjauksen yhteydessä	X	X	Riippuu järjestelmästä / kalusteesta. Sovitaan tapauskohtaisesti.
00. YLEISET	Rakennusten peruskorjauksiin liittyvät lupa- ja ilmoitusasiat	X		
00. YLEISET	Reklamaatiot Sipoon kunnalle kiinteistöjä koskien		X	
00. YLEISET	Taloteknisten tilojen ylläpito, huolto ja siivous	X		
00. YLEISET	Talous- ja hallintotehtävät - rakennukset	X		
00. YLEISET	Talous- ja hallintotehtävät - toiminta		X	
00. YLEISET	Tekninen isännöinti - rakennusjärjestelmät	X		
00. YLEISET	Tekninen päivystys 24H	X		
00. YLEISET	Uusien vuokratilojen hankinta ja olemassa olevien tilojen irtisanominen		X	Kiinteistövastaava. Määräaikaistan vuokrasopimusta ei voi irtisanoa.
00. YLEISET	Viranomaisten raportointi- ja korjausvaatimukset rakennuksissa	X	X	Rakennusta ja sisäilmaa koskevat asiat kuuluvat Sipoon kunnalle. Toimintaan liittyvät puutteet Itä-Uudenmaan hyvinvointialueelle.
00. YLEISET	Vuokralaisen omaan toimintaan liittyvien viranomaisilmoitusten teko ja luvat		X	
00. YLEISET	Vuokralaisen omiin laitteisiin ja järjestelmiin liittyvät määräaikaishuollot		X	
01. RAKENTEET	Ikkuna- ja ovilasien korjaus tai vaihto	X	X	Toimitilat tilaa aina. Vuokralainen maksaa, mikäli kyse omasta vahingosta. Ikkivallasta johtuvat vahingot maksaa Toimitilat.
01. RAKENTEET	Ikkunat ja karmit sekä puitteet	X		

LUOKITUS	TOIMINTO / JÄRJESTELMÄ / RAKENNUKSEN OSA	TOIMITILAT	VUOKRAAJA	MUUT HUOMIOT
01. RAKENTEET	Ikkunoiden aukipitolaitteet ja toimivuus	X		
01. RAKENTEET	Ikkunoiden ja ovien tiivistykset	X		
01. RAKENTEET	Julkisivujen kunto ja korjaus	X		
01. RAKENTEET	Käyttäjän omaan toimintaan liittyvät muutokset - ja korjaustyöt		X	Työn suunnittelee ja maksaa pelastuslaitos. Lupa työhön Sipoon
01. RAKENTEET	Lämmön-, veden- ja ääneneristeet	X		
01. RAKENTEET	Nosto- / taiteovet ja karmit sekä niiden toimivuus	X		
01. RAKENTEET	Ovenpysäyttimet ja aukipitolenkit	X		
01. RAKENTEET	Ovensulkimet / ovipumput	X		
01. RAKENTEET	Parvekelasien, markiisien ym. laitteiden huollot	X		Mikäli kiinteää kalustusta
01. RAKENTEET	Parvekkeet ja kaiteet	X		
01. RAKENTEET	Pintavesikourut	X		
01. RAKENTEET	Rakennuksen julkisivujen maalaukset ja huollot	X		
01. RAKENTEET	Rännit ja sadevesikaivot sekä salaojat	X		
01. RAKENTEET	Seinien lisäys / poisto toiminnan muuttuessa	X	X	Työn suunnittelee ja maksaa pelastuslaitos. Lupa työhön Sipoon kunnalta. Toteutus Sipoon kunta tai kunnan hyväksymä yritys.
01. RAKENTEET	Sisäkattojen huoltomaalaus	X		
01. RAKENTEET	Sisäseinien huoltomaalaus ja kuluneiden lattiamateriaalien uusiminen	X		
01. RAKENTEET	Sisäseinien maalaus ja lattiamateriaalien vaihto toiveiden mukaiseksi		X	Työn suunnittelee ja maksaa pelastuslaitos. Lupa työhön Sipoon kunnalta. Toteutus kunnan hyväksymä yritys.
01. RAKENTEET	Sisätilojen ylläpitokorjaukset	X		
01. RAKENTEET	Tuolihissien huolto ja hankinta		X	Työn suunnittelee ja maksaa pelastuslaitos. Lupa työhön Sipoon kunnalta. Toteutus kunnan hyväksymä yritys.
01. RAKENTEET	Ulko- ja väliovet	X		
01. RAKENTEET	Ulkoseinät, sisäseinät, pilarit ja palkit	X		
01. RAKENTEET	Vaurioiden korjaus (ilkiavalta)	X	X	Ulkokuori ja ikkunat / ovet Sipoon kunta. Sisätilat pelastuslaitos.
01. RAKENTEET	Vaurioiden korjaus (vesivahingot, kosteusvauriot, halkeamat jne.)	X		
01. RAKENTEET	Vesi- ja sisäkatot	X		
01. RAKENTEET	Ylä-, väli- ja alapohjat	X		
03. LUKITUS / VALVONTA	Huonekalujen ja käyttäjän muiden kalusteiden / koneiden kalustelukot		X	
03. LUKITUS / VALVONTA	Hälytyskeskusvalvonta ja piirivartiointi		X	
03. LUKITUS / VALVONTA	Kameravalvonnan laitteet ja kaapeloinnit		X	Asennuksista sovittava Sipoon kunnan Toimitilat -yksikön kanssa etukäteen.
03. LUKITUS / VALVONTA	Kameravalvonta		X	Mikäli käyttäjän toiminta vaatii. Sipoon kunnalle kameravalvontamateriaalin toimitus pyydyttävässä.
03. LUKITUS / VALVONTA	Kulunvalvonnan hoitaminen		X	
03. LUKITUS / VALVONTA	Kulunvalvonnan kaapeloinnit		X	Asennuksista sovittava Sipoon kunnan Toimitilat -yksikön kanssa etukäteen
03. LUKITUS / VALVONTA	Kulunvalvontalaitteiden ylläpito ja uusiminen / hankinta		X	
03. LUKITUS / VALVONTA	Kulunvalvontaoikeuksien myöntäminen ja kulkutunnisteiden teko		X	

LUOKITUS	TOIMINTO / JÄRJESTELMÄ / RAKENNUKSEN OSA	TOIMITILAT	VUOKRAAJA	MUUT HUOMIOT
03. LUKITUS / VALVONTA	Lisävaimien teettäminen	X	X	Kiinteistövastaava tai nimetty avainvastaava tilaa Sipoon kunnan Toimitilat- yksiköltä. Vuokralainen maksaa avaimet.
03. LUKITUS / VALVONTA	Lukitusjärjestelmän ylläpito ja sarjoitukset sekä avainhallinta	X		
03. LUKITUS / VALVONTA	Lukkojen korjaaminen	X		
03. LUKITUS / VALVONTA	Lukkojen sarjoitukset (käyttäjien huolimattomuus, toiveet jne)	X	X	Sipoon kunnan Toimitilat -yksikkö tilaa kiinteistövastaavan / avainvastaavan pyynnöstä. Tilauksen maksaa pelastuslaitos.
03. LUKITUS / VALVONTA	Lukkojen sarjoitukset ylläpidollisista syistä	X		
03. LUKITUS / VALVONTA	Ovien aukaisu - kiinteistökorjaukset / kiinteistönhoitotehtävät	X		
03. LUKITUS / VALVONTA	Ovien aukaisu - käyttäjien tavaratoimitukset, avaimen unohtamiset jne.		X	
03. LUKITUS / VALVONTA	Ovien lukkoon laittaminen ja ikkunoiden sulkeminen		X	
03. LUKITUS / VALVONTA	Ovikellot ja summerit sekä ovipuhelinjärjestelmät	X		Summerit / ovipuhelinjärjestelmät olemassa olevat - uudet hankinnat sov.erikseen
03. LUKITUS / VALVONTA	Paperisen / PDF pelastussuunnitelman laadinta		X	Tekniset tiedot saa Sipoon kunnan Toimitilat -yksiköstä. Ei laadita, mikäli sähköinen huoltokirjasovellus on käytössä.
03. LUKITUS / VALVONTA	Pelastuskaaviot	X		Rakennukseen liittyvät
03. LUKITUS / VALVONTA	Rikosilmoitinjärjestelmien laitteet ja kaapeloinnit		X	
03. LUKITUS / VALVONTA	Rikosilmoitinjärjestelmät		X	
03. LUKITUS / VALVONTA	Sähköinen pelastussuunnitelma Granlung Manager - perustaminen	X		
03. LUKITUS / VALVONTA	Sähköinen pelastussuunnitelma Granlung Manager - ylläpito ja kustannukset sekä tekniset tietomuutokset	X		
03. LUKITUS / VALVONTA	Sähköinen pelastussuunnitelma Granlung Manager päivitys toiminnan tietojen osalta		X	
03. LUKITUS / VALVONTA	Yleis- ja huoltoavaimien hallinta sekä luovutus	X		Kiinteistönhoitaja ja / tai Toimitilojen hallinto
04. LÄMMITYS	Ilmalämpöpumppujen asennus ja huolto	X		Tekninen tarve perusteena asennukselle
04. LÄMMITYS	Ilmalämpöpumppujen asennus ja huolto		X	Mukavuusyyt. Suunnitelmat ja asennus hyväksyttävä Sipoon kunnan Toimitilat -yksiköllä hyvinvointialueen kiinteistövastaavan toimesta.
04. LÄMMITYS	Kalusto- ja pesuhallin ulko-ovien edessä olevan sulanapitokaapelin huolto, ylläpito ja korjaus	X		
04. LÄMMITYS	Lämmitys rakennuksissa	X		
04. LÄMMITYS	Lämmitysjärjestelmien säätimet	X		
04. LÄMMITYS	Lämmitysjärjestelmät, pumput, varaajat, kattilat	X		
04. LÄMMITYS	Lämmityssopimukset ja tilaukset	X		
04. LÄMMITYS	Pattereiden korjaus tai uusiminen	X		
04. LÄMMITYS	Vesikiertoiset pyyhekuivaimet (rättipatterit)	X		Märkätilat (olemassa olevat) ja siivouskeskukset / -komerot
05. VESI / VIEMÄRI	Altaiden hajulukkojen ja lattikaivojen huolto / uusiminen	X		
05. VESI / VIEMÄRI	Altaiden hajulukkojen ja lattikaivojen puhdistus		X	Sisällytettävä siivoussopimukseen
05. VESI / VIEMÄRI	Altaiden pesuallastulppien hankinta		X	
05. VESI / VIEMÄRI	Astianpesukoneiden ja pyykinpesukoneiden asennus sekä kytkentä		X	Asennus ammattiliikkeeltä

LUOKITUS	TOIMINTO / JÄRJESTELMÄ / RAKENNUKSEN OSA	TOIMITILAT	VUOKRAAJA	MUUT HUOMIOT
05. VESI / VIEMÄRI	Pesuhallin vesienkeruukourun puhdistus ja tyhjennys		X	
05. VESI / VIEMÄRI	Sopimukset - puhdas vesi ja likavesi	X		
05. VESI / VIEMÄRI	Vesi- ja viemäriputket sekä järjestelmä	X		
05. VESI / VIEMÄRI	Vesikalusteiden hankinta, uusiminen ja huolto	X		Hanat, vesikiertoiset kuivauspatterit, WC-istuimet. Lisäksi WC- ja kylpyhuonetilojen pesualtaat. Virhekäytöstä johtuvat uusimiset laskutetaan vuokralaiselta. Muut uusimiset maksaa Toimitilat.
05. VESI / VIEMÄRI	Viemäritukoksista ilmoittaminen		X	Palvelupyynnöjärjestelmän kautta. Akuutit viat teknisen päivityksen numeroon välittömästi.
05. VESI / VIEMÄRI	Viemäritukosten avaaminen	X		
06. Ilmanvaihto	Ilmanvaihdon käyntiaikojen säätäminen	X		
06. Ilmanvaihto	Ilmanvaihdon päätelaitteiden puhdistus (sisäpuoli)	X		
06. Ilmanvaihto	Ilmanvaihtojärjestelmien tasapainotukset ja säädöt	X		
06. Ilmanvaihto	Ilmanvaihtojärjestelmän suodattimien vaihto	X		
06. Ilmanvaihto	Ilmanvaihtokanaviston puhdistus	X		Nuohousväli noin 5 vuotta
06. Ilmanvaihto	Ilmanvaihtokoneiden - ja järjestelmien huollot / korjaukset	X		
06. Ilmanvaihto	Jäähdytysjärjestelmien ylläpito ja huolto	X		Olemassa olevat järjestelmät
06. Ilmanvaihto	Tulo- ja poistoilmaventtiilien korjaukset	X		
06. Ilmanvaihto	Tulo- ja poistoilmaventtiilien ulkopuolisen pölyn poisto		X	Sisällytettävä siivoussopimukseen
07. SÄHKÖ	Antennijohtojen hankinta		X	
07. SÄHKÖ	Antennijärjestelmien ylläpito ja korjaus	X		Olemassa olevat järjestelmät
07. SÄHKÖ	Irtopatterit - mukavuussyyt		X	
07. SÄHKÖ	Irtopatterit - tekninen syy	X		
07. SÄHKÖ	Johtoteiden uudet kaapeliläpiviennit		X	Asennuslupa pyydetävä Sipoon kunnan Toimitilat -yksiköltä
07. SÄHKÖ	Kaapelihyllyt, ripustuskiskot, johtokanavat, sähkölistat	X		Olemassa olevat
07. SÄHKÖ	Kaapelihyllyt, ripustuskiskot, johtokanavat, sähkölistat		X	Käyttäjän tarve - muutostyö. Asennuslupa pyydetävä Sipoon kunnalta.
07. SÄHKÖ	Kaapeli-TV-järjestelmien hankinta ja ylläpito		X	Asennuslupa pyydetävä Sipoon kunnan Toimitilat -yksiköltä
07. SÄHKÖ	Kiuaskivet	X		Vuokranantaja hankkii. Käyttäjä asentaa ja toimittaa vanhat kivet jäteasema.
07. SÄHKÖ	Kiukaat	X		
07. SÄHKÖ	Käyttäjän omaan toimintaan hankitut mittarit ja hälytyslaitteet		X	
07. SÄHKÖ	Palaneiden pöytä- tai muiden vastaavien lamppujen vaihtaminen		X	
07. SÄHKÖ	Puhelinjärjestelmän ylläpito	X		Olemassa olevat. Lisähankinnat vuokralaisen toimesta; lupa
07. SÄHKÖ	Rikkoutuneen kiinteän valaisimen ja valonlähteen uusiminen	X		
07. SÄHKÖ	Sateliittijärjestelmien hankinta ja ylläpito		X	Asennuslupa pyydetävä Sipoon kunnan Toimitilat -yksiköltä

LUOKITUS	TOIMINTO / JÄRJESTELMÄ / RAKENNUKSEN OSA	TOIMITILAT	VUOKRAAJA	MUUT HUOMIOT
07. SÄHKÖ	Sähköautojen latauspisteet	X		Hankinnat tehdään yleensä osana laajempaa hanketta
07. SÄHKÖ	Sähköiset siivoustilojen pyyhepatterit (rättipatterit)	X		
07. SÄHKÖ	Sähköjärjestelmien ja sähköjohtojen ylläpito / uusiminen	X		Mukaan lukien aurinkosähköjärjestelmä
07. SÄHKÖ	Sähköopimukset	X		
07. SÄHKÖ	Talojakomo / puhelinjakamo / IT-jakamot / Puhelinverkko	X	X	Molemmat vastaa omistaan
07. SÄHKÖ	Valaisimien kattorasiat / sokeripalat	X		
07. SÄHKÖ	Valaisimien uusinta (käyttäjän hankkimat)		X	
07. SÄHKÖ	Valaisimien uusinta (rakennusaikaiset / peruskorjauksen yhteydessä asennetut)	X		
07. SÄHKÖ	Valaistujen mainoskilpien tilaus, asennus ja ylläpito		X	Asennuslupa pyydyttävä Sipoon kunnan Toimitilat -yksiköltä
07. SÄHKÖ	Valokatkaisimien ja pistorasioiden huolto	X		
07. SÄHKÖ	Varaomajärjestelmä / -koneet / -laitteistot - kiinteä	X		
07. SÄHKÖ	Varaomajärjestelmä / -koneet / -laitteistot - siirrettävä		X	
08. TALOTEK.JÄRJ.	Kiinteistönvalvontajärjestelmät ja -laitteistot	X		
08. TALOTEK.JÄRJ.	Kytinlaitokset ja konekeskukset	X		
08. TALOTEK.JÄRJ.	Rakennusautomaatiojärjestelmien hankinta, ylläpito ja huolto	X		
08. TALOTEK.JÄRJ.	Rakennusautomaatiojärjestelmän kaapeloinnit	X		
08. TALOTEK.JÄRJ.	Rakennusautomaatiojärjestelmän seuranta	X		
08. TALOTEK.JÄRJ.	Talotekniikka- ja hälytysjärjestelmät (LVISA)	X		
08. TALOTEK.JÄRJ.	Tilakohtainen loggerointi ja olosuhde seuranta	X		Pyydyttäessä
08. TALOTEK.JÄRJ.	Vesi-, sähkö- ja lämpömittareiden kulutuslukemien lukeminen	X		
09. PALOTURVALLISUUS	Kuulutus- ja evakointijärjestelmän asennus, ylläpito ja huolto	X		Rakennukseen liittyvä. Ei pelastustoimintaan.
09. PALOTURVALLISUUS	Käsisammuttimien hankinta ja huolto - käyttäjän tarve		X	
09. PALOTURVALLISUUS	Käsisammuttimien hankinta ja huolto - rakennus	X		Rakennukseen kuuluvat. Ei pelastuslaitoksen varusteet
09. PALOTURVALLISUUS	Paloilmoitin- ja palovaroitinjärjestelmän ylläpito	X		Rakennukseen kuuluvat. Ei pelastuslaitoksen laitteistot.
09. PALOTURVALLISUUS	Palopostit, hanat, letkut ym.	X		Rakennukseen kuuluvat. Ei pelastuslaitoksen varusteet
09. PALOTURVALLISUUS	Palovaroittimien hankinta ja asennus sekä testaus	X		Rakennukseen kuuluvat. Ei pelastuslaitoksen laitteistot.
09. PALOTURVALLISUUS	Poistumistie- ja turvavalojärjestelmän ylläpito	X		Rakennukseen kuuluvat. Ei pelastuslaitoksen laitteistot.
09. PALOTURVALLISUUS	Sammutuspeitteet / - huput		X	Rakennukseen kuuluvat. Ei pelastuslaitoksen varusteet
09. PALOTURVALLISUUS	Savunpoisto- ja sammutusohjainjärjestelmät	X		Rakennukseen kuuluvat. Ei pelastuslaitoksen laitteistot.
09. PALOTURVALLISUUS	Säännölliset rakennuksen palotarkastukset	X	X	Yhdessä viranomaisten kanssa
09. PALOTURVALLISUUS	Väestönsuojatilan hoitajan nimeäminen		X	
09. PALOTURVALLISUUS	Väestönsuojatilan laitteiden ylläpito	X		
10. IT	AV-laitteiden hankinta ja ylläpito		X	
10. IT	Info-TV:den hankinta ja huolto		X	
10. IT	Intenet-yhteyksien kaapelointivalmius rakennuksen tekniseen tilaan	X		
10. IT	Internet-yhteyden hankinta ja toimivuus		X	
10. IT	Internet-yhteyksien kaapeloinnit teknisestä tilasta käyttöpisteelle		X	Uudet: asennuslupa Sipoon kunnan Toimitilat -yksiköstä
10. IT	Internet-yhteyksien kaapelointien ylläpito	X	X	Kumpikin vastaa omistaan
10. IT	Matkapuhelien kuuluvuus - verkon toimivuus tiloissa	X		Välitetään operaattorille. Ei viranomaisjärjestelmät.
10. IT	Muut ICT-järjestelmät ja laitteet		X	

LUOKITUS	TOIMINTO / JÄRJESTELMÄ / RAKENNUKSEN OSA	TOIMITILAT	VUOKRAAJA	MUUT HUOMIOT
10. IT	Reitittimet		X	Asennuslupa Sipoon kunnan Toimitilat -yksiköstä
10. IT	Tietokoneet, tulostimet, hiiret, näppäimistöt jne.		X	
10. IT	Tietoliikennepistokkeiden asentaminen ja huolto		X	Asennuslupa Sipoon kunnan Toimitilat -yksiköstä
10. IT	Videoprojektorit ja muut näyttölaitteet		X	
10. IT	WLAN-tukiasemat		X	
11. SIIVOUS	Astianpesuaine ja astianpesukonetabletit		X	
11. SIIVOUS	Korjaustöiden jälkeiset siivoukset	X	X	Tilaaajan urakoitsija siivoaa
11. SIIVOUS	Käsidesit, käsidesitelineet, tippa-alustat		X	
11. SIIVOUS	Käsipaperitelineiden, käsipyyhettelineiden ja WC-paperitelineiden uusiminen	X		Vanhan rikkoutuessa WC-, kylpyhuone-, keittiö ja pukuhuonetiloiissa
11. SIIVOUS	Käsipaperitelineiden, käsipyyhettelineiden ja WC-paperitelineiden uusiminen		X	Käyttäjän toimintaan liittyvä tarve - toive
11. SIIVOUS	Lattiakuivaimet kylpyhuone- ja pukuhuonetiloihin		X	
11. SIIVOUS	Mukitelineet ja mukit		X	
11. SIIVOUS	Siivouksen pesukone- ja kuivausrumpu		X	
11. SIIVOUS	Siivous kohteissa		X	Siivousohjelman, palvelukuvauksen ja mittakuvien mukaan
11. SIIVOUS	Siivousaineiden, paperien, pyyhkeiden ja saippuoiden hankinta		X	
11. SIIVOUS	Sisäilmaan liittyvät siivoukset	X	X	Rakenteisiin ja korjauksiin liittyvät sisäilmasiivoukset hoitaa Sipoon kunnan Toimitilat -yksikkö. Tilojen epäsiisteyteen, liialliseen tavaramäärään tai muusta käyttäjän oman sisäilmahaitan siivouksesta vastaa pelastuslaitos.
11. SIIVOUS	Tilojen käyttäjän omien tavaroiden puhdistus		X	Esim. koriste-esineet, valokuvat, taulut. Yleensä siivousyritykset eivät tee näitä.
11. SIIVOUS	Tilojen muutosiivoukset		X	
11. SIIVOUS	Vuosittaiset perussiivoukset		X	Erilliseen tilaukseen perustuen
11. SIIVOUS	Ylimääräiset toiminnasta johtuvat siivoukset		X	Erilliseen tilaukseen perustuen
12. KALUSTUS	Ilmoitustaulut, liitutaulut jne. - käyttäjän toiminta		X	Tilattava asennettuna
12. KALUSTUS	Irtokaluste- ja tavarahankinnat käyttäjän tarpeiden mukaan		X	Koottuna ja asennettuna
12. KALUSTUS	Irtokalusteiden korkeuden säätö, pintojen korjaus ja paikkaus		X	
12. KALUSTUS	Irtokalusteiden, laitteiden ja varusteiden hankinta rakennusvaiheessa / peruskorjatussa		X	
12. KALUSTUS	Irtokalusteiden, laitteiden ja varusteiden korjaus tai vaihto		X	
12. KALUSTUS	Jätelavojen hankinta siivousta varten		X	
12. KALUSTUS	Kiinteiden rakennukseen liittyvien laitteiden, kalusteiden ja varusteiden korjaus	X		
12. KALUSTUS	Kiinteiden rakennukseen liittyvien laitteiden, kalusteiden ja varusteiden vaihto	X		Tekninen peruste
12. KALUSTUS	Kiinteiden rakennukseen liittyvien laitteiden, kalusteiden ja varusteiden vaihto		X	Käyttäjän toive, muutostarve, lisäpyyntö. Pelastuslaitos maksaa.
12. KALUSTUS	Kiinteät verhokiskot	X		
12. KALUSTUS	Kiintokalustehankinnat rakennusvaiheessa / peruskorjatussa	X		
12. KALUSTUS	Kiintokalusteiden irrotus ja poisto teknisistä syistä	X		
12. KALUSTUS	Kiintokalusteiden irrotus, poisto, uusiminen tai muokkaaminen - käyttäjän toive		X	Esim. tilamuutosten yhteydessä. Pelastuslaitos maksaa.
12. KALUSTUS	Kodinkoneiden hankinta peruskorjauksen / uudisrakentamisen yhteydessä	X		Suunnitelmissa ja urakka-asiakirjoissa määriteltyjen linjausten mukaan
12. KALUSTUS	Kodinkoneiden hankinta vanhan laitteen rikkoutuessa		X	
12. KALUSTUS	Kuivauskaapit		X	Vuokranantaja vastaa kuivauskaappiin tulevasta IV-putkesta.

LUOKITUS	TOIMINTO / JÄRJESTELMÄ / RAKENNUKSEN OSA	TOIMITILAT	VUOKRAAJA	MUUT HUOMIOT
12. KALUSTUS	Käyttäjän huonekalujen tai tavaroiden siirto toiseen paikkaan rakennuksessa		X	
12. KALUSTUS	Käyttäjän kalusteiden poisvienti / purku		X	
12. KALUSTUS	Käyttäjän muuttojen suunnittelu ja muuttojen tilaus		X	
12. KALUSTUS	Normaalien kangasverhojen asennus, irrotus ja pesu		X	Pesu suositus tehdä 1 krt / vuosi. Kiinteistövastaava tilaa esim. peruspesujen yhteyteen (irrotus/ pesu / silitys/ paikalleen asennus)
12. KALUSTUS	Pukukaapit	X		Kiinteät
12. KALUSTUS	Ripustuskoukut, koukustot ja naulakot		X	
12. KALUSTUS	Roskikset sisätiloissa		X	
12. KALUSTUS	Rullaverhojen hankinta ja asennus	X		Rullaverhot hankitaan ja asennetaan Sipoon kunnan Toimitilat - yksikön puolesta ikkunoihin, joihin ei saa sälekaihtimia ja ne ovat valoisuuden tai liian korkean lämpötilan takia tarpeelliset (tekninen syy).
12. KALUSTUS	Rullaverhot ja sälekaihtimet - käyttäjän oma tarve		X	Esim. mukavuustekijät tai lisäpimennys. Käyttäjä tilaa asennettuna paikalleen.
12. KALUSTUS	Saunan lauteet	X		
12. KALUSTUS	Sälekaihtimien hankinta sekä asennus (rakentaminen / perusparannus / tekninen syy)	X		
12. KALUSTUS	Taulujen kiinnitys poraamalla		X	Asennusliike asentaa. Yritys hyväksyttävä Sipoon kunnan Toimitilat -yksiköllä. Takuuajan käytäntö voi olla eriyvä.
12. KALUSTUS	TV:den, radioiden, DVD-soittimien jne. hankinta		X	
12. KALUSTUS	Verhotangot, vajjerit tai vastaavat		X	
13. ERIKOISLAITTEET	Ajoneuvojen tankkausaseman huolto / korjaus / uusiminen / järjestelmän ylläpito		X	
13. ERIKOISLAITTEET	Autopaikkojen lämmityspistorasioiden ylläpito ja korjaus	X		
13. ERIKOISLAITTEET	Autopaikkojen lämmitystolppien avainhallinta, paikkavaraukset, laskutus ja pysäköintiluvat		X	
13. ERIKOISLAITTEET	Korkeapaineilmajärjestelmä - putkistot	X		
13. ERIKOISLAITTEET	Korkeapaineilmajärjestelmä - täyttölaitteet ja pullot		X	
13. ERIKOISLAITTEET	Korkeapainepesurit		X	
13. ERIKOISLAITTEET	Kuntosalilaitteiden hankinta, uusiminen ja huolto		X	
13. ERIKOISLAITTEET	Letkupesukone		X	
13. ERIKOISLAITTEET	Liesituulettimien ja niiden rasvasuodattimien uusiminen	X		
13. ERIKOISLAITTEET	Liesituulettimien rasvasuodattimien pesu ja metalliosien puhdistus		X	
13. ERIKOISLAITTEET	Maali- ja myrkkykaapit		X	
13. ERIKOISLAITTEET	Otsonointikaapit		X	
13. ERIKOISLAITTEET	Paineletku- ja sähkökelat		X	
13. ERIKOISLAITTEET	Pelastustoimintaan liittyvien koneiden ja laitteiden sekä teknisten järjestelmien hankinta sekä huolto		X	
13. ERIKOISLAITTEET	Polttoainesäiliön täyttäminen		X	
13. ERIKOISLAITTEET	Polttoainesäiliön uusiminen	X		
13. ERIKOISLAITTEET	Puhelinvaihdjärjestelmät ja näiden asiakaspalvelu		X	
13. ERIKOISLAITTEET	Pöytätuulettimet (käyttäjien oma tarve)		X	
13. ERIKOISLAITTEET	Pöytätuulettimet (tekninen tarve)	X		Lainataan: tuulettimien omistaja Toimitilat
13. ERIKOISLAITTEET	Sääsaman huolto / korjaus / ylläpito		X	
13. ERIKOISLAITTEET	Taiteovien kaukosäätimien pattereiden vaihto		X	

LUOKITUS	TOIMINTO / JÄRJESTELMÄ / RAKENNUKSEN OSA	TOIMITILAT	VUOKRAAJA	MUUT HUOMIOT
13. ERIKOISLAITTEET	Työajanseurantalaitteistot		X	Asennuslupa Sipoon kunnan Toimitilat -yksiköstä
13. ERIKOISLAITTEET	Öljytien pysäytysvalot ja esiopastin	X		
14. PIHA	Avo-ojien kunnostus ja aukaisu	X		
14. PIHA	Hiekoitus talviaikaan ja hiekoitushiekojen poisto keväällä	X		
14. PIHA	Irtoukkalusteiden, puutarhakalusteiden ja -välineiden huolto sekä kunnossapito		X	
14. PIHA	Irtoukkalusteiden, puutarhakalusteiden ja -välineiden siirto talvivarastointiin		X	
14. PIHA	Kiinteiden / talven kestävien ulkokalusteiden ja -välineiden huolto sekä kunnossapito	X		
14. PIHA	Kiinteiden ulkoliikuntavälineiden hankinta (kokonaan uudet välineet)		X	Lupa asennukseen ja hankintaan Toimitilat -yksiköltä.
14. PIHA	Kiinteiden ulkoliikuntavälineiden tarkastus ja huolto	X		Sisällytetään vuositarkastuksen piiriin
14. PIHA	Käyttäjän istuttamien kesäkukkien / perennojen hoito		X	
14. PIHA	Liputus		X	
14. PIHA	Lumityöt (kattojen lumenpudotus)	X		Tarvittaessa lumitaakan suuruuden mukaan
14. PIHA	Lumityöt (käsityöt ja koneellinen)	X		
14. PIHA	Opasteet ja kyltit	X		Rakennukseen liittyvät, alueopasteet
14. PIHA	Opasteet ja kyltit (käyttäjän toiminta)		X	Käyttäjän toimintaan liittyvät kyltit ja opasteet
14. PIHA	Pihalaattojen ja -kivetysten puhtaana pito sekä sammaleen poisto	X		
14. PIHA	Pihan kiinteiden kukkapenkkinen vuosihoido	X		Perennat
14. PIHA	Piharakenteet	X		Portaat, kaiteet, katokset jne..
14. PIHA	Pihavarastojen siivous		X	Käyttäjän käytössä olevat
14. PIHA	Pihavarastojen ja katosten tekninen ylläpito	X		
14. PIHA	Pihojen nurmikoiden, pensaiden ja siisteyden hoitaminen	X		
14. PIHA	Postilaatikoiden hankinta, ylläpito ja lukitus sisälle		X	
14. PIHA	Postilaatikoiden hankinta, ylläpito ja lukitus ulos		X	
14. PIHA	Puiden hoito ja leikkaus	X		
14. PIHA	Puiden lehtien poisto	X		Haravointi kevät / loppusyksy
14. PIHA	Pyöräteline - irrallinen		X	
14. PIHA	Pyöräteline - kiinteä	X		Olemassa olevat
14. PIHA	Raja- ja pihapensasaitojen hoitoleikkaus	X		1 krt / vuosi
14. PIHA	Raja-aitojen ja porttien asennus sekä ylläpito	X		
14. PIHA	Rakennukseen liittyvät opastekatumalaukset	X		Esim. autopaikkojen viivat, invapysäköinti
14. PIHA	Reunakiveykset ja tukimuurit	X		
14. PIHA	Rikkaruohojen torjunta	X		
14. PIHA	Sokkelien vierustakivien ylläpito	X		
14. PIHA	Valaisinpylväiden lamppujen vaihto / valaisimen uusiminen ja kupujen puhdistus	X		
14. PIHA	Valaisinpylväiden suoristus	X		
15. JÄTEHUOLTO	Jätehuollon kustannuksista vastaaminen	X		Pois lukien riski- ja erikoisjätteet
15. JÄTEHUOLTO	Jätehuollon sopimuksien tekeminen	X		
15. JÄTEHUOLTO	Jätehuollon sopimusten muutokset	X		
15. JÄTEHUOLTO	Jättemolokkien kansien pyyhintä	X		
15. JÄTEHUOLTO	Jättemolokkien kunnon seuranta ja uusiminen	X		
15. JÄTEHUOLTO	Lasijätteen toimitus molokkiin		X	

27.11.2023

YLEISET SOPIMUS- JA VUOKRAUSEHDOT TOIMITILA / LIIKETILA / TOIMISTO / VARASTO**VUOKRAUSKOHTEN KUNTO JA KÄYTTÖ**

Vuokralainen on tarkastanut vuokrauskohteen. Vuokralainen hyväksyy tilan siinä kunnossa, kun se on luovutushetkellä kunnan ja laitteiden osalta. Vuokralainen vastaa oman toimintansa tilalle asettamien vaatimusten täyttämistä. Vuokralainen on velvollinen hoitamaan tilaa huolellisesti.

Käyttötarkoituksesta ja sovitusta toiminnasta ei saa poiketa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Vuokralainen on velvollinen antamaan vuokranantajalle tämän pyytämät tarpeelliset tiedot harjoitetun toiminnan ja muiden edellä mainittujen seikkojen tarkastamiseksi vuokranantajan asettamassa kohtuullisessa määräjassa.

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

JÄRJESTYSMÄÄRÄYKSET

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokrattujen tilojen käyttäjät ja asiakkaat noudattavat kiinteistön järjestysmääräyksiä ja muita tilojen käyttöön sisältyviä ohjeita sekä mitä muutoin terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty ja määrätty. Vuokralainen on myös velvollinen noudattamaan Sipoon kunnan Toimitilojen antamia määräyksiä ja ohjeita. Vuokralainen sitoutuu epäselvissä asioissa ottamaan yhteyttä vuokranantajanaan asioiden selvittämiseksi. Toiminta tiloissa tulee olla asiallista ja hyvien tapojen mukaista. Tupakointi on kielletty kaikissa Sipoon kunnan vuokraamissa kiinteistöissä.

VUOKRAUSKOHTEN 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 vuokrauskohde kokonaan tai osittain vuokralaisen konserniyhtiölle tai muulle hyvinvointialueen määräysvallassa olevalle yksikölle. Kaikista muista ali- ja edelleenvuokrauksista tulee sopia erikseen vuokranantajan kanssa kirjallisesti. Lähtökohtaisesti Sipoon kunnan tiloja ei saa ali- tai edelleenvuokrata, ellei vuokraus liity päävuokralaisen toimintaan / toiminnan ylläpitämiseen.

Vuokranantajalla on oikeus myydä tai luovuttaa vuokrauskohde konserniyhtiölleen tai kolmannelle osapuolelle ilman vuokralaisen suostumusta. Vuokranantaja on kuitenkin velvollinen ilmoittamaan vuokralaiselle vuokrauskohteen omistusoikeuden luovutuksesta luovutussopimuksen 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 luovutussopimukseen määräys tämän vuokrasopimuksen pysyvyydestä omistusoikeuden siirrosta huolimatta, olemassa olevan vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti. Vuokrauskohteen omistusoikeuden luovutuksella tai vuokrasopimuksen siirrolla ei ole vaikutusta olemassa olevan vuokrasopimuksen ehtoihin tai niiden soveltamiseen.

27.11.2023

VUOKRAUSKOHTTEEN KUNNOSSAPITO- JA KORJAUSVASTUU SEKÄ KUNNON VALVONTA

Vuokrauskohteen ylläpitovastuu on vuokranantajalla, ellei vuokrasopimuksessa tai vastuunjakotaulukossa ole muuta sovittu. Vuokrauskohteen ylläpidon perusteena on pitää tila vuokrattuun käyttöön sopivana, terveenä ja turvallisena. Vuokrauskohteen tulee täyttää sekä tiloja että vuokrauskohteen käytön mukaista toimintaa koskevien lakien, säännösten, lupien sekä viranomais määräysten ja -ohjeistusten vaatimukset.

Vuokranantajan vastuulle kuuluu huolehtia vuokratun toimitilan / liiketilan / toimiston / varaston kiinteistönhoidosta, korjauksista, rakenteista, lämmitysjärjestelmistä, sähköjärjestelmistä ja vesi- ja viemärijärjestelmistä. Vuokranantaja huolehtii myös huoneiston lukitukseen liittyvistä asioista esimerkiksi lukkojen uudelleensarjoituksesta. Vuokranantajan vastuulle kuuluu huolehtia tilojen terveydellisyydestä ja sisäilma-asioista. Näiden töiden osalta kustannusvastuu on vuokranantajalla. Poikkeuksena kuitenkin asunto-osakeyhtiöt ja kiinteistöosakeyhtiöt, joissa vastuunjako menee yhtiön määrittelemien vastuunjakoperiaatteiden mukaisesti.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokraamaansa tilaa hyvin. Vuokralaisen vastuulle kuuluu varmistaa, että vuokratut tilat ovat siistit, kunnossa olevat, toiminnasta ei aiheudu terveydellisiä haittoja ja tiloihin ei ole kertynyt palokuormaa. Vuokralaisen vastuulle kuuluvien asioiden seuraamiseksi vuokratiloissa voidaan suorittaa katselmuksia. Vuokralainen on lisäksi velvollinen ilmoittamaan vuokranantajalle havaitsemistaan puutteista, jotka kuuluvat vuokranantajan vastuulle.

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.

Tiloihin tehtävät vuokralaisen omat lisä- ja muutostyöt tulee hyväksyttävä etukäteen vuokranantajalla ennen töiden tilaamista ja toteuttamista. Lisä- ja muutostöihin tulee saada vuokranantajalta kirjallinen lupa. Vuokralainen vastaa toteuttamiensa lisä- ja muutostöiden asianmukaisista luvista, valvonnasta, toteutuksesta ja kustannuksista sekä takuuasioista. Vuokralaisen töihin liittyvät, mahdollisesti muutetut ajantasapiirustukset on toimitettava vuokranantajalle viimeistään kyseisten töiden valmistuttua. Vuokralainen vastaa omien lisä- ja muutostöidensä kustannuksista. Lisä- ja muutostöiden kustannukset voidaan sisällyttää myös kohteen vuokraan yhteisellä vuokralaisen ja vuokranantajan päätöksellä. Tällöin tehdään vuokrantarkastus.

Vuokralainen on velvoitettu palauttamaan vuokraamansa tilan irtisanomisen jälkeen erillisten rakennelmien ja muutostöiden osalta siihen kuntoon kuin tila on ollut vuokraushetkellä, ellei asiasta sovita kirjallisesti vuokranantajan kanssa irtisanomisen yhteydessä muuta tai muutostyötä varten saatuun kirjalliseen lupaan ole kirjattu poikkeavasta käytännöstä. Lisäksi vuokralaisen on poistettava asentamansa kalusteet, ikkunateippaukset, kyltit yms. vuokrasuhteen päättyessä ja korjattava näiden asennuksesta aiheutuneet vauriot.

VUOKRANANTAJAN OIKEUS KORJAUS- JA MUUTOSTÖIHIN

Vuokranantajalla on oikeus vuokrasuhteen aikana teettää vuokrauskohteessa tavanmukaisia pieniä tai keskisuuria korjaus- ja muutostöitä. Mikäli kyseisillä töillä on vaikutusta vuokralaisen tilan käyttöön, tulee vuokranantajan ilmoittaa vähintään neljä (4) viikkoa ennen työn aloitusta asiasta kirjallisesti vuokralaiselle (esimerkiksi sähköpostilla). Mikäli tila on vastaanotto- ja / tai asiakaskäytössä, sovitaan työn toteutukselle aina tarkka ajankohta, joka sopii myös vuokralaiselle. Vuokranantajalla on kuitenkin oikeus suorittaa välittömästi ilman ennakoilmoitusta ne ylläpito- ja huolto-työt, joita ei voida vahinkoa aiheuttamatta siirtää (esimerkiksi vesivahinko). Asunto-osakeyhtiöiden ja kiinteistöosakeyhtiöiden työt toteutetaan yhtiöiden käytänteiden mukaisesti.

Olennaista merkittävää haittaa tai häiriötä aiheuttaviin korjaus- tai muutostöihin sekä laajempiin investointikorjauksiin (esim. peruskorjaus) vuokranantaja voi ryhtyä ilmoitettuaan siitä kuusi (6) kuukautta ennen kyseistä ajankohtaa, ellei vuokralaisen kanssa sovita lyhyemmästä ajasta. Vuokranantaja ei ole velvollinen tarjoamaan korjaustyön ajaksi

27.11.2023

korvaavaa tilaa vuokralaiselle. Korjausajalta hyvitetään kuitenkin osa vuokrasta tai koko vuokra *Laki liikehuoneiston vuokraamisesta (1995/482)* mukaisesti.

VAKUUTUKSET

Vuokralainen vastaa toimintaansa liittyvistä omaisuus- ja vastuuriiskeistä sekä vuokraohteessa olevan omaisuuden 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 pitää vuokrasopimuksen voimassaolon ajan voimassa kiinteistön täysarvovakuutuksen. Vuokralainen on tietoinen, ettei vuokranantajan ottama vakuutus kata vuokralaisen omistamaa irtaimistoa tai toiminnan keskeytyksestä vuokralaiselle aiheutuvaa vahinkoa. Asunto-osakeyhtiöissä / kiinteistöosakeyhtiöissä kiinteistön vakuutuksen hankkii ja ylläpitää yhtiö.

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

VUOKRAHYVITYKSET

Vuokralaisella on oikeus saada osittainen vuokrahyvitystä tai vapautus vuokran maksusta siltä ajalta, jolloin vuokratun toimitilan / liiketilan / toimiston / varaston osaa tai koko tilaa ei voi käyttää. Osittaisen vuokrahyvityksen tai vapautuksen vuokrasta voi saada myös silloin, kun vuokrauskohdetta ei ole voitu käyttää sovittuun vuokraustarkoitukseen tai kohteen kunto on vuokranantajasta johtuvasta syystä poikkeava kuin vuokraushetkellä ja vaikuttaa tilan käyttöön. Vuokralaisen tulee aina itse hakea vuokrahyvitystä kirjallisesti vuokranantajalta. Vuokranantajan tulee vastata hyvitysvaateeseen yhden (1) kuukauden sisällä vaateen saannista.

Erikseen mainittakoon, että rakennusten julkisivujen tai katujen korjauksesta mahdollisesti aiheutuvista haitoista tai muiden vuokralaisten aiheuttamien häiriöiden takia ei ole oikeutta saada vuokrahyvitystä. Vuokrahyvitys lasketaan aina prosentuaalisesti tilan huoneistoalasta haitan vaikutusalueeseen perustuen. Lisäksi huomioidaan vuokrahyvitykseen oikeuttavan syyn vaikutus toimitilan / liiketilan / toimiston / varaston päivittäiseen toimintaan.

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 ja / tai toiminnalle aiheutuneita vahinkoja, mikäli ne johtuvat tilapäisistä toimintahäiriöistä tai akuuteista kiinteistönhoidon kannalta tarpeellisista katkoista ja rajoituksista.

IRTISANOMINEN

Vuokrasopimuksen irtisanominen tulee tehdä kirjallisesti Sipoon kunnan Toimitilat -yksikölle. Sähköposti hyväksytään kirjallisena irtisanomisilmoituksena, mikäli se on lähetetty vuokralaisen henkilökohtaisesta sähköpostiosoitteesta, joka on kirjattu sopimustietoihin. Irtisanomisilmoituksessa tulee lukea kohdetieto, osoite ja vuokralaisen nimi, yhteystiedot sekä päivämäärä, johon sopimus halutaan päättää.

27.11.2023

Toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen irtisanomisaika on vuokralaisen osalta yksi (1) kalenterikuukausi, ellei vuokrasopimuksessa ole muuta määritelty. Vuokranantajan irtisanomisaika on kolme (3) kalenterikuukautta. Määräaikainen vuokrasopimus päättyy sen voimassaoloajan umpeuduttua, eikä sitä voi irtisanoa. Määräaikainen vuokrasopimus voidaan purkaa kuitenkin *Laki liikehuoneiston vuokraamisesta (1995/482)* määriteltyjen seikkojen perusteella (esim. vuokralaisen laiminlyödessä vuokranmaksun tai rikkoessa sopimusehtoja). Määräaikainen vuokrasopimus voidaan myös purkaa ennen vuokrasopimuksen päättymistä, mikäli sekä vuokranantaja että vuokralainen ovat tämän päätöksen yhteisymmärryksessä tehneet.

Irtisanomisaika lasketaan kalenterikuukausittain, jolloin irtisanominen tulee tehdä viimeistään kalenterikuukauden viimeinen päivä, jotta sopimus voidaan päättää seuraavan kuun loppuun. Irtisanomisajasta voidaan sopia poikkeava käytäntö korjaustöiden tai muiden rajoittavien tekijöiden takia.

VUOKRASUHTEN PÄÄTTYMINEN

Vuokrasuhteen päättyessä vuokrattu tila tulee luovuttaa siivottuna ja tyhjennettynä. Vuokralainen ei saa jättää tilaan mitään kalusteita tai varusteita, ellei vuokrasopimukseen ole muuta kirjattu. Tilan kunto katselmoidaan tarvittaessa yhteisessä katselmuksessa ja dokumentoidaan. Avaimet tulee palauttaa vuokrasopimuksen päättymispäivänä tai sitä seuraavana päivänä klo 12:00 mennessä vuokranantajalle.

Vuokrasopimukseen ei kohdistu vakuutta. Vuokralainen kuitenkin sitoutuu sopimuksen päättyessä maksamaan laskuun perustuen vuokranantajalle vuokra-aikana mahdollisesti vuokrattuun tilaan tulleet vahingot, viat ja puutteet, jotka eivät ole aiheutuneet tavanomaisesta kulumisesta.

ARVONLISÄVEROVELVOLLISUUS JA ILMOITTAMINEN

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

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.

27.11.2023

UUDET VEROT / MAKSUT

Mikäli lainsäädännöllä tai julkishallinnon toimenpitein kohdistetaan uusi vero tai maksu vuokrasuhteeseen, vuokranantajalla on oikeus lisätä tästä aiheutuvat välittömät lisäkustannukset vuokralaiselta perittävän vuokran määrään. Lisäys tehdään seuraavan vuokrantarkistuksen yhteydessä omana kohtanaan. Mikäli vuokrasopimuksessa ei ole vuokrantarkistusta, tehdään tarkistus kertaluontoisesti muutokseen perustuen välittömästi.

YMPÄRISTÖVASTUUT JA LUVAT

Vuokralainen vakuuttaa, että hänen harjoittamansa toiminta on Suomessa voimassa olevien ympäristölakien mukaista, ja että vuokralaisella on toimintaan tarvittavat viranomaisluvut. Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan mahdollisista poikkeuksista välittömästi vuokranantajalle. Vuokranantajalla on oikeus korvaukseen vuokralaiselta sellaisten velvoitteiden johdosta, jotka vuokralainen on hänelle aiheuttanut toimimalla ympäristölakien ja viranomais määräysten vastaisesti.

HENKILÖTIEDOT JA REKISTERIT

Kumpikin osapuoli huolehtii ja vastaa tietosuojasta ja tietoturvasta henkilötietoja käsiteltäessä sekä sitoutuu noudattamaan voimassa olevaa soveltuvaa 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.

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 nimetyn 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 informoimisesta koskien henkilötietojen luovuttamista.

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.

YLIVOIMAINEN ESTE JA SEN VAIKUTUKSET

Vuokra-ajan alkaminen voi viivästyä tai vuokra-aika keskeytyä, mikäli viivästyminen tai keskeytymisen syynä 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.

27.11.2023

Ylivoimainen este siirtää vaikutustaan vastaavasti sovittua vuokra-ajan alkamisaikaa. Vuokralaisella ei ole vuokramaksuvelvoitetta siltä ajalta, kun vuokrauskohteen hyödyntäminen vuokrasopimuksen mukaiseen käyttötarkoitukseen on keskeytynyt tai estynyt ylivoimaisen esteen takia. Kummallakaan osapuolella ei ole oikeutta vaatia toiselta osapuolelta vahingonkorvausta ylivoimaisen esteen tai sen aiheuttamien seurauksien takia.

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 *Laki liikehuoneiston vuokraamisesta (1995/482)* muutoksineen.

Helsinki, 12.4.2022

Sipoon kunta
PL 7
04131 Sipoo

Viite Pyyntönne edelleenvuokraukseen (alivuokraukseen)

ASIA Kuntarahoitus Oyj:n suostumus edelleenvuokraukseen (alivuokraukseen)

Viittaamme tiedusteluunne saada Kuntarahoitus Oyj:ltä (jäljempänä "**Kuntarahoitus**") suostumus Sipoon kunnan ja Kuntarahoitus Oyj:n välisessä 12.4.2022 päivätyssä kiinteistöleasing sopimuksessa (jäljempänä "**Kiinteistöleasing-sopimus**") yksilöidylle kiinteistölle 753-423-4-147 K6001 rakennettavan ja Vuokrakohteeksi määritellyn pelastusaseman (jäljempänä "**Vuokrakohde**") edelleenvuokraukseen (alivuokraukseen) Itä-Uudenmaan pelastuslaitokselle ja Itä-Uudenmaan hyvinvointialueelle,

Kuntarahoitus antaa suostumuksen Sipoon kunnalle oikeuden edelleenvuokrata (alivuokrata) Itä-Uudenmaan pelastuslaitokselle ja Itä-Uudenmaan hyvinvointialueelle Kiinteistöleasing sopimuksessa määritellyn Vuokrakohteen seuraavin Kiinteistöleasing sopimuksen mukaisin ehdoin ja Sipoon kunnan antamin vakuutuksin:


- Kiinteistöleasing sopimuksen mukainen Vuokrakohde on valmistunut ja luovutettu käyttöön otettavaksi;
- Sipoon kunta on tietoinen ja hyväksyy sen, että Kiinteistöleasing sopimuksen mukaisen Vuokrakohteen vuokran määrään lisätään arvonlisävero, joka kunnan/kaupungin on maksettava samanaikaisesti Vuokrakohtetta koskevan vuokran kanssa;
- alivuokrauksesta huolimatta Sipoon kunta vastaa edelleen täysimääräisesti kaikista Kiinteistöleasing sopimuksen mukaisista velvoitteistaan Kuntarahoitusta kohtaan, mukaan lukien Kiinteistöleasing sopimuksen mukainen vuokran maksu ja Kiinteistöleasing sopimuksen mukaisten korvattavien kustannusten maksu;
- Sipoon kunta sitoutuu harjoittamaan Vuokrakohteessa arvonlisäverolaissa tarkoitettua vähennykseen tai palautukseen oikeuttavaa toimintaa;
- edelleenvuokraus on arvonlisäverollinen ja edelleenvuokralainen (alivuokralainen) sitoutuu käyttämään Vuokrakohteesta vuokraamaansa tilaa jatkuvasti ainakin osittain arvonlisäveron vähennykseen / palautukseen oikeuttavassa käytössä;
- Sipoon kunta vastaa siitä, että Sipoon kunnan edelleenvuokralainen (alivuokralainen) on rekisteröitynyt arvonlisäverolain (1501/1993);

mahdollisine muutoksineen) mukaisesti arvonlisäverovelvolliseksi ja että Sipoon kunnan ja alivuokralaisen välillä solmittavan alivuokrasopimuksen ehdot eivät ole ristiriidassa Kuntarahoituksen ja Sipoon kunnan Vuokrakohtetta koskevan Kiinteistöleasingisopimuksen ehtojen kanssa;

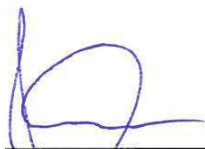
- Sipoon kunta sitoutuu korvaamaan Kuntarahoitukselle kaikki ne arvonlisäverokustannukset (arvonlisäveron palautukset sekä muut negatiiviset arvonlisäveroseuraamukset, joita voi koitua siitä, että Vuokrakohte ja/tai siitä edelleenvuokrattu osa ei olisi ollut jatkuvasti arvonlisäverollisessa/arvonlisäveron palautukseen oikeuttavassa käytössä), jotka aiheutuvat Sipoon kunnan tai tämän alivuokralaisen tai Sipoon kunnan seuraajan tekemästä sopimusrikkomuksesta tai muusta toimenpiteestä, josta koituu Kuntarahoitukselle tai muulle kiinteistön omistajalle velvoite arvonlisäverovähennysten tarkistamiseen ja että tämä Sipoon kunnan vastuu ulottuu myös Sipoon kunnan alivuokralaisen toiminnan aiheuttamiin arvonlisäveroseuraamuksiin;
- Sipoon kunta sitoutuu vastaamaan ja huolehtimaan siitä, että Vuokrakohteen alivuokralaiset noudattavat soveltuvin osin Kuntarahoituksen ja Sipoon kunnan välisen Kiinteistöleasingisopimuksen mukaisia ehtoja ja että mahdolliset alivuokrasuhteet päättyvät automaattisesti ilman irtisanomista viimeistään Kiinteistöleasingisopimuksen päättyessä tai välittömästi Kuntarahoituksen purkaessa Kiinteistöleasingisopimuksen, mikäli Sipoon kunta ei käytä kiinteistöleasingisopimuksen mukaista osto-oikeuttaan (*Vuokrakohteen osto-oikeus ja myyntivelvoite*);
- Sipoon kunta ja Vuokrakohteen alivuokralaiset ottavat tämän suostumuksen osaksi alivuokrasopimuksia ja sitoutuvat tämän suostumuksen ehtoja noudattamaan; ja
- Sipoon kunta sitoutuu Kuntarahoituksen pyynnöstä esittämään selvityksen mahdollisesti solmittujen alivuokrasopimusten sisällöstä ja siitä, että niiden osapuolet ovat ottaneet tämän suostumuksen osaksi alivuokrasopimusta ja että alivuokrasopimuksen ehdot eivät ole ristiriidassa Kiinteistöleasingisopimuksen ehtojen tai tämän suostumuksen ehtojen kanssa.
- mikäli Vuokrakohteen edelleenvuokraukseen soveltuu laki kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa (548/2016, muutoksineen) tai vastaava sitova määräys, Kuntarahoitus edellyttää, että edelleenvuokrausta ei toteuteta mainitun lain tai määräyksen vastaisesti eikä maakuntien perustamista ja sosiaali- ja terveydenhuollon järjestämisvastuuta koskevien lakiehdotusten vastaisesti, ja - edellä mainitut

- edellä mainitut ehdot ja Sipoon kunnan niiden noudattamisesta antamat vakuutukset ovat Kiinteistöleasingin Yleisten sopimusehtojen kohdan 27.1(xiv) mukaisesti annettuja vakuutuksia.

KUNTARAHOITUS OYJ



Jukka Leppänen
yksikönjohtaja, asiakasratkaisut



Karl Lintukangas
asiakkuuspäällikkö, asiakassuhteet

Sipoon kunta vahvistaa saaneensa tiedoksi edellä olevat edelleenvuokrauksen (alivuokrauksen) ehdot ja sitoutuvansa niitä kaikin puolin noudattamaan ja että Sipoon kunnan tätä suostumusta koskevat päätökset ovat asianmukaisesti tehdyt ja lainvoimaiset.

Sipoo, 12.04.2022

Sipoon kunta



Mikael Grannas
kunnanjohtaja