

12.12.2025

Vuokranantaja	Heinäveden kunta Kermanrannantie 7 79700 Heinävesi Sopimussyhteyshenkilö Tekninen johtaja Mikko Luostarinen
Vuokralainen	Siun sote - Pohjois-Karjalan hyvinvointialue Tikkamäentie 16, 80210 Joensuu Y-tunnus 3221317-4 Sopimussyhteyshenkilö Toimitilajohtaja Otto Heikkinen Laskutusosoite Pohjois-Karjalan hyvinvointialue, y-tunnus 3221317-4 Verkkolaskuosoite (OVT-tunnus) Tukipalvelut ja toimitilapalvelut 003732213174971 Välittäjän tunnus 003714377140 Välittäjä Ropo Capital Oy
Vuokrauskohde	Esim. hoivakoti <i>vaihdettava kohde</i> Osoite: Käyttötarkoitus: Vuokrauskohde vuokrataan käytettäväksi hyvinvointialueen toimintaan ja sitä palvelemaan käyttötarkoitukseen. Pinta-ala:
Vuokra-aika	Vuokrasopimus alkaa 1.12.2025 tai 1.1.2026 <i>vaihdettava kohteen mukaan</i> Toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen irtisanomisaika on kaksitoista (12) kuukautta. Irtisanomisaika lasketaan sen kuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu.
Vuokran määräytyminen	Kaikki sopimuksessa esiintyvät hinnat ovat arvonlisäverottomia. Vuokra sopimuksen alkaessa xxx euroa kuukaudessa.
Vuokran tarkastaminen	Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja perusindeksinä käytetään vuoden 2025 syyskuun pistelukua 2342. Tarkastusindeksinä kuluvan vuoden syyskuun pistelukua. Vuokraa tarkastetaan ensimmäisen kerran 1.1.2027.

12.12.2025

Ylläpitoluokran sisältö

Vuokraan sisältyvät ylläpitokustannukset ovat hallinto-, käyttö-, kunnossapito-, huolto-, ulkoalueiden hoito- ja jätehuoltokustannukset.

Erityisjätteet ja vaaralliset jätteet ovat vuokralaisen vastuulla.

Ylläpitoluokra sisältää sähkö-, lämmitys- ja vesikustannukset.

Vuokralaisen omistamat ja hankkimat koneet, laitteet ja irtaimisto eivät kuulu ylläpitosopimuksen piiriin.

Vuokralaisen tilaamat muutostyöt eivät kuulu ylläpitosopimukseen. Vuokralainen ei saa suorittaa vuokrauskohteessa muutos- ja korjaustöitä ilman vuokranantajan kirjallista lupaa.

Muut ehdot

Tilapäiset ja lyhytaikaiset tai kolmansien osapuolien aiheuttamat häiriöt vesi-, viemäri-, ilmanvaihto-, ja sähkölaitteissa tai tilapäiset katkokset em. järjestelmissä tai kiinteistön, koneen, laitteen, irtaimiston hoidon kannalta tarpeelliset korjaukset eivät oikeuta vuokralaista korvauksen saantiin tai vuokran alennukseen. Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan vuokralaisen omaisuudelle tai toiminnalle syntyneitä vahinkoja, jotka ovat syntyneet edellä mainituista syistä.

Huomioitavaa kuitenkin on, että vuokranantaja sitoutuu käytettävissään olevin resurssein edistämään kiinteistöön liittyvää huoltovarmuutta ja jatkuvuudenhallintaa.

Vuokralainen vastaa kohteen avainhallinnosta, luovutetuista avaimista ja niiden palauttamisesta. Vuokrasuhteen alkaessa vuokranantaja hankkii vuokralaiselle tämän ilmoittaman avainmäärän.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokratilaa ja käytössään olevaa irtaimistoa huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että käyttäjät noudattavat kohteen käyttöön liittyviä ohjeita ja määräyksiä sekä mitä muuten terveyden, siisteyden, järjestyksen ja turvallisuuden säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty.

Vuokralainen vastaa omaan toimintaansa liittyvien vaatimusten täyttämisestä, myös kaikkien ympäristöä ja turvallisuutta koskevien määräysten osalta, ja toimintansa Vuokratilalle aiheuttamasta korjaustarpeesta, lukuun ottamatta vuokranantajan kunnossapito- ja ylläpitoluokalle kuuluvia seikkoja sekä tavanomaista kulumista.

Käyttäjälähtöisistä muutostöistä, investoinneista ja kustannusten kattamisesta sovi- taan erikseen sopimusosapuolien kesken ja näistä tulee olla molempien osapuolien yhteinen näkemys ja hyväksyntä.

Jos kiinteistö yhtiöitetään, vuokraa tarkastellaan esimerkiksi kiinteistöveron osalta.

Vuokratiloissa pidetään poisuuton yhteydessä yhteinen loppukatselmus. Katselmus on pidettävä yhteisesti sopien hallinnan luovutuksen jälkeen.

Vastuu vahingoista

Vuokralainen vastaa kiinteistön sekä sen koneiden ja laitteiden vahingoista, jotka vuokralainen tai vuokralaisen luvalla rakennuksissa ja alueella toimivat henkilöt aiheuttavat tahallisesti, laiminlyönnillään tai huolimattomuudellaan sopimuksen koh- teille.

12.12.2025

Vakuutukset	Vuokranantajalla on rakennusta koskeva vakuutus. Rakennuksen omistaja ja vuokranantaja vastaa myös omistuksessaan olevien koneiden, laitteiden ja kaluston vakuuttamisesta. Vuokralainen vakuuttaa toiminnan sekä vuokratilassa olevan oman ja hallussaan olevan kolmannen osapuolen omistaman omaisuuden vahinkojen varalta.
Erimielisyydet	Osapuolet sitoutuvat kumpikin omalta osaltaan toimimaan hyvän yhteistyön periaatteiden mukaisesti. Mahdolliset erimielisyydet ja riidat, jotka aiheutuvat tästä sopimuksesta tai sen tulkinasta, pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan osapuolten kesken neuvotteluissa. Mikäli yhteisymmärrykseen ei päästä, erimielisyys ratkaistaan Pohjois-Karjalan käräjäoikeudessa.
Arvonlisävero	Kaikkiin vuokrasopimuksessa ilmoitettuihin hintoihin ja kustannuksiin lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaisena. Vuokralainen sitoutuu harjoittamaan Vuokrauskohteessa jatkuvasti arvonlisäveron vähennykseen tai kuntapalautukseen oikeuttavaa toimintaa. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan toiminnassaan tapahtuvista muutoksista viipymättä Vuokranantajalle. Vuokralainen vastaa kaikista Vuokranantajalle aiheutuvista arvonlisävero- ja muista seuraamuksista, jotka Vuokranantajalle aiheutuvat Vuokralaisen toiminnassa tai Vuokrauskohteen käyttötarkoituksessa mahdollisesti tapahtuvista muutoksista.
Vuokranmaksu	Vuokranmaksujakso on yksi (1) kuukausi. Vuokra maksetaan etukäteen laskutuskauten 5. arkipäivänä. Vuokranmaksun viivästyessä suoritetaan maksamattomalle vuokralle viivästyskorkoa eräpäivästä maksupäivään kulloinkin voimassa olevan korkolain säännösten mukaisesti. Laskun maksuaika 21 vuorokautta.
Sopimuksen siirto	Vuokralainen ei saa siirtää vuokrasopimusta kolmannelle osapuolelle ilman vuokranantajan suostumusta. Jos vuokranantaja ja vuokralainen sopivat kunnan sisällä toimitilojen vaihtamisesta kunnan omistamasta toimitilasta toiseen, silloin vanha sopimus päättyy ja uuden kohteen sopimus alkaa ilman erillistä vanhan toimitilan irtisanomisaikaa. Toimitiloissa, joissa todetaan pitkäaikaisia sisäilmaongelmia, ja joiden korjaamista vuokranantaja ei toteuta kohtuullisessa ajassa, ei noudateta irtisanomisaikaa sopimuksen voimassaolon aikana.
Sopimuksen muuttaminen	Sopimusta koskeva lisäys tai muutos on sitova vain, mikäli se on tehty kirjallisesti ja kumpikin osapuoli on sen nimenomaisesti hyväksynyt.

12.12.2025

Tätä sopimusta on tehty kaksi saman sanaista kappaletta, yksi molemmille sopijapuolille.

Sopimuksen liitteet

Pohjakuva vuokratuista tiloista

Joensuussa __.12.2025

Heinäveden kunta

Pohjois-Karjalan hyvinvointialue

Maarika Kasonen
kunnanjohtaja

Kirsi Leivonen
hyvinvointialuejohtaja