

1 OSAPUOLET

- 1) Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue (Y-tunnus 3221347-3), jonka rekisteröity osoite on PL13, 02151 ESPOO, (jäljempänä "**Käyttöoikeuden haltija**");
- 2) Karkkilan kaupunki (Y-tunnus 0127046-7), jonka rekisteröity osoite on PL 50, 03601 KARKKILA, (jäljempänä myös "**Käyttöoikeuden luovuttaja**");

Käyttöoikeuden luovuttaja ja Käyttöoikeuden haltija myöhemmin yhdessä "**Osapuolet**" ja yksin "**Osapuoli**".

2 SOPIMUKSEN TARKOITUS

Osapuolten tarkoituksena on muodostaa Käyttöoikeuden haltijalle tämän käyttöoikeussopimuksen (myöhemmin "**Sopimus**") liitteessä 1 tarkemmin ilmoitettaviin kohteisiin/tiloihin Sopimuksen ehtojen mukainen käyttöoikeus. Mitä Sopimuksessa sovitaan Käyttöoikeuden haltijan oikeuksista ja velvollisuuksista, koskee soveltuvin osin myös Käyttöoikeuden haltijana olevan organisaation palveluksessa olevia ja Sopimuksen mukaisen käyttöoikeuden kohteena olevia tiloja työ-/virkatehtäviensä hoitamiseksi käytäviä tahoja.

Osapuolet sopivat tarkemmin tällä sopimuksella muun muassa Käyttöoikeustilan varustelusta, käyttöajoista, käyttöoikeusmaksusta, kulkuoikeuksien hallinnoimisesta, siivouksesta, ylläpidosta ja vakuutuksista sekä muista Käyttöoikeustilaan käyttämiseen sovellettavista ehdoista.

3 KÄYTTÖOIKEUSSOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA VOIMASSAOLO

Sopimus on määräaikaisesti voimassa 31.12.2025 saakka.

Käyttöoikeuden haltijan käyttöoikeus alkaa 01.01.2023

Vuokralaisella on oikeus jatkaa vuokrasopimusta 12 kuukaudella. Vuokrasopimuksen jatkamisesta tulee ilmoittaa kirjallisesti vuokranantajalle viimeistään 31.12.2024. Jolloin vuokrasopimus päättyy 31.12.2026.

4 KÄYTTÖOIKEUSSOPIMUKSEN KOHDE JA VARUSTELU

Käyttöoikeuden haltijalla on tämän Sopimuksen ehtojen mukainen oikeus toimintansa käyttöön sopivaan tilaan/tiloihin, joka/jotka on ilmoitettu liitteessä 1 (myöhemmin "**Käyttöoikeustila**"). Selvyyden vuoksi todetaan, että Käyttöoikeustila voi vaihdella Sopimuksen voimassaolon aikana.

Osapuolet ovat sopineet Käyttöoikeustilan vähimmäisvarustelusta tarkemmin Sopimuksen liitteellä 2.

Osapuolet ovat sopineet Käyttöoikeustilojen kanssa samassa kiinteistössä sijaitsevien muiden tilojen, kuten Käyttöoikeuden luovuttajan henkilöstön käytössä olevien taukotilojen/pukuhuoneiden käyttöoikeudesta ja yhteiskäytön periaatteista seuraavaa:

Palvelukeskuksessa oleva takkatupa ja kuntosali eivät sisälly tähän sopimukseen. Takkatupaa voi varata tuntivuokralla Ruokahuollolta. Kuntosali vuorojen varaus tehdään Liikuntapalveluista Näiden tilojen vuokra perustuu voimassa olevan hinnastoon.

5 OIKEUS KÄYTTÖOIKEUSTILOJEN KÄYTTÄMISEEN

Käyttöoikeuden haltijalla on oikeus Käyttöoikeustilan käyttämiseen jokaisena arkipäivänä Käyttöoikeustilan rakennuksen normaalien aukioloaikojen puitteissa.

6 KÄYTTÖOIKEUSMAKSU JA SEN MAKSAMINEN

Käyttöoikeuden haltija on velvollinen suorittamaan Käyttöoikeustilojen käyttöoikeudesta maksun Käyttöoikeuden luovuttajalle Liite 1. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei vuokran määrä perustu Käyttöoikeustilojen pinta-alaan, eikä Käyttöoikeustilojen pinta-alaa ei ole tarkastusmitattu.

Käyttöoikeusmaksu maksetaan kuukausittain etukäteen kunkin kuukauden 5. päivänä Käyttöoikeuden luovuttajan lähettämästä laskusta ilmenevien laskutustietojen mukaisesti.

Käyttöoikeusmaksu pitää sisällään kaikki Käyttöoikeustilan ja mahdollisten yhteiskäyttötilojen käytöstä aiheutuvat kustannukset, kuten sähkö, vesi, siivous-, yllä- ja kunnossapito sekä vakuutukset yms. kulut.

Käyttöoikeusmaksuun lisätään kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön mukaan määräytyvä arvonlisävero.

7 KÄYTTÖOIKEUSMAKSUN TARKISTAMINEN

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Vuokra tarkistetaan kalenterivuositain edeltävän vuoden toukokuussa elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuotuinen muutos lasketaan elinkustannusindeksin vuokran tarkistamista kuluvan vuoden maaliskuun ja sitä edeltävän vuoden maaliskuun (2022:03 = 2115) pistelukujen mukaan.

Mikäli ylläpitovuokrassa tapahtuu muutoksia sisällössä, laatutasossa tai investointien kautta, voidaan ylläpitovuokran hintaa tarkistaa myös kesken sopimuskauden vuokralaisen ja vuokranantajan yhteisellä sopimuksella. Mahdolliset muutokset sovitaan aina kirjallisesti.

Mikäli Käyttöoikeustilojen tarve tai laatutaso muuttuu olennaisesti tämän Sopimuksen voimassaolon aikana, neuvottelevat Osapuolet muutoksen mahdollisista vaikutuksista Käyttöoikeusmaksuun.

8 KULKUOIKEUDET JA AVAIMET KÄYTTÖOIKEUSTILOIHIN JA TILOJEN LUKITSEMINEN

Käyttöoikeuden luovuttaja on velvollinen luovuttamaan ja/tai antamaan Käyttöoikeustilojen käyttämiseen tarvittavat avaimet, kulkuoikeudet taikka muutoin mahdollistamaan Käyttöoikeuden haltijan pääsyn tiloihin edellä kohdassa 5 sovittuina aikoina.

Käyttöoikeuden haltijan henkilöstö on velvollinen omalta osaltaan huolehtimaan siitä, että Käyttöoikeustiloja käyttäessään tai rakennuksessa liikkeessaan ei aiheuteta turhia hälytyksiä ja rakennuksen tilat ja ulko-ovet tulevat asianmukaisesti lukituiksi.

Käyttöoikeustilojen tai sen sijaintikiinteistön käyttämiseen tarvittavien avainten ja kulkuoikeuksien katoamisesta tulee ilmoittaa välittömästi Käyttöoikeuden luovuttajalle. Käyttöoikeuden haltija vastaa avainten ja kulkuoikeuksien katoamisesta aiheutuvista vahingoista, kuten lukkojen uudelleensarjoittamisesta aiheutuvista kuluista.

9 KÄYTTÖOIKEUSTILOJEN SIIVOAMINEN, KUNNOSSA- JA YLLÄPITO SEKÄ MAHDOLLISISTA PUUTTEISTA ILMOITTAMINEN

Käyttöoikeuden luovuttaja vastaa Käyttöoikeustilojen ylläpitosiivouksen järjestämisestä sekä jätehuollosta ja Käyttöoikeustilojen kunnossa- ja ylläpidosta.

Käyttöoikeuden haltija sitoutuu käyttämään Käyttöoikeustiloja huolellisesti niiden yleistä kuntoa ja siisteyttä vaalien. Käyttöoikeuden haltija vastaa omalta osaltaan Käyttöoikeustilojen käyttämisen yhteydessä syntyvän jätteen ja roskien lajittelemisesta jäteastioihin.

Käyttöoikeuden haltijan tulee säilyttää Käyttöoikeustiloissa olevia tavaroitaan ja muita välineitään siten, että Käyttöoikeustilojen ylläpitosiivous saadaan suoritettua ja Käyttöoikeustilojen mahdolliset muut käyttäjät pystyvät myös käyttämään Käyttöoikeustilaa.

Käyttöoikeuden haltijan tulee ilmoittaa Käyttöoikeuden luovuttajalle ilman aiheetonta viivästystä Käyttöoikeustiloissa, Käyttöoikeustilaan johtavilla kulkureiteillä tai Käyttöoikeustilojen rakennuksessa havaitsemistaan puutteista tai vioista, mikäli niistä voi aiheutua vaaraa tai vahinkoa Käyttöoikeustilojen tai rakennuksen muille käyttäjille taikka rakennukselle. Muista vioista ja puutteista tulee ilmoittaa kohtuullisessa ajassa Käyttöoikeuden luovuttajalle.

10 REKLAMAATIOT

Osapuolet ovat velvollisia kohtuullisessa ajassa ilmoittamaan toisen Osapuolen sopimusvelvoitteiden täyttämisen havaitsemistaan puutteista kirjallisesti toiselle Osapuolelle ("Reklamaatio"). Reklamaation vastaanottanut Osapuoli on velvollinen kirjallisesti kuittaamaan Reklamaation vastaanotetuksi ja ryhdyttävä ilman aiheetonta viivästystä tarvittaviin toimiin reklamaatiossa yksilöidyn puutteen korjaamiseksi.

11 VAHINGONKORVAUSVASTUU

Osapuolet ovat velvollisia korvaamaan toiselle Osapuolelle tämän Sopimuksen sopimusrikkomuksen johdosta taikka Käyttöoikeustilojen käyttämisen yhteydessä Käyttöoikeustiloille aiheuttamansa välittömät vahingot.

12 VAKUUTTAMINEN

Vastuu Käyttöoikeustilojen vakuuttamisesta on Käyttöoikeuden luovuttajalla, joka on velvollinen vakuuttamaan Käyttöoikeustilat tavanomaisten vahinkotilanteiden osalta riittävin vakuutuksin.

Käyttöoikeuden haltija on velvollinen hankkimaan tarvittavat vastuu- ja muut vakuutukset Käyttöoikeustiloissa harjoittamansa toiminnan osalta.

13 SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN, IRTISANOMINEN JA PURKAMINEN

Osapuolet voivat irtisanoa tämän Sopimuksen päättymään toiselle Osapuolelle kirjallisesti tehtävällä irtisanomisilmoituksella kuuden (6) kuukauden irtisanomisaikaa noudattaen.

Sopimuksen purkamiseen sovelletaan soveltuvin osin mitä liikehuoneiston vuokraamisesta annetun lain (482/1995) 8 luvussa säädetään.

Sopimuksen päätyttyä Käyttöoikeuden haltija on velvollinen palauttamaan Käyttöoikeuden luovuttajalle Käyttöoikeustilojen käyttämiseen tarvittavat avaimet ja kulkuluvat sekä poistamaan kustannuksellaan Käyttöoikeustiloissa mahdollisesti sijaitsevat Käyttöoikeuden haltijan kalusteet, koneet ja laitteet.

14 SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN JA SIIRTÄMINEN

Sopimusmuutokset on tehtävä kirjallisesti. Kirjallisiksi sopimusmuutoksiksi katsotaan myös sähköisessä muodossa tehdyt muutokset.

Käyttöoikeuden haltijalla ei ole oikeutta siirtää tätä Sopimusta kolmannelle osapuolelle edes osittain ilman Käyttöoikeuden luovuttajan kirjallista suostumusta. Selvyyden vuoksi todetaan kuitenkin, ettei kiellettyinä Sopimuksen siirtämisenä ei pidetä tilanteita, joissa tila osoitetaan edellä kohdassa 1 viitatuksi tilaa työ- tai virkatehtäviensä hoidossa käyttävälle taholle.

15 ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN JA SOVELLETTAVA LAKI

Tähän käyttöoikeussopimukseen liittyvät erimielisyydet pyritään aina ensisijaisesti ratkaistaan Osapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli erimielisyydestä ei päästä sopimukseen, annetaan asia Sopimuksen kohteena olevan Käyttöoikeustilojen sijaintipaikan mukaisesti määrittyvän käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tähän Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia, pois lukien sen lainvalintasäännökset.

Tähän Sopimukseen ei sovelleta sen sopimusehtoja täydentäen liikehuoneiston (482/1995) vuokrauksesta annettua lakia, ellei tässä Sopimuksessa ole nimenomaisesti toisin sovittu.

16 ALLEKIRJOITUKSET

pp.kk.2022

Länsi-Uudenmaan hyvinvointialue

Karkkilan kaupunki

Pasi Ojaniemi

Tuija Telèn

Liitteet

1. Käyttöoikeuskohteiden/-tilojen määrittely
2. Käyttöoikeustilojen vähimmäisvarustelu

