

# Vuokrasopimus

## **Kohde:**

Suomussalmen SOTE-keskus

**Päiväys:** 7.5.2026

## Sisällys

1	OSAPUOLET .....	2
1.1	Vuokranantaja .....	3
1.2	Vuokralainen .....	3
2	SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS .....	3
3	ASIAKIRJOJEN PÄTEVYYSJÄRJESTYS.....	4
4	VUOKRAKOHDE .....	4
5	SUOMUSSALMEN VANHA TERVEYSASEMA .....	5
6	VUOKRAKAUSI .....	5
7	VUOKRAN MÄÄRÄYTYMISEN PERUSTEET JA MAKSUTAPA [SEKÄ MUUT MAKSUT] .....	6
8	VUOKRASOPIMUKSEN ALLEKIRJOITTAMISEN EDELLYTYKSET .....	6
9	ESISOPIMUKSEN VOIMASSAOLO JA PÄÄTTYMINEN .....	7
10	SOPIMUSSAKKO JA VAHINGONKORVAUS .....	7
11	ILMOITUKSET .....	7
12	SOPIMUSMUUTOKSET JA SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN .....	8
13	SOVELLETTAVA LAKI JA RIIDANRATKAISU .....	8
14	ALLEKIRJOITUKSET .....	8

# 1 OSAPUOLET

## 1.1 Vuokranantaja

Suomussalmen Tilapalvelut Oy

**Y-tunnus:** 3544991-6

**Osoite:** Kauppakatu 20, 89600 Suomussalmi

**Yhteyshenkilö:** Niko Vesterlund ([niko.vesterlund@suomussalmi.fi](mailto:niko.vesterlund@suomussalmi.fi))

## 1.2 Vuokralainen

Kainuun hyvinvointialue

**Y-tunnus:** 3221331-8

**Osoite:** PL 400, 87070 Kainuu

**Yhteyshenkilö:** Timo Halonen ([timo.halonen@kainuu.fi](mailto:timo.halonen@kainuu.fi))

# 2 VUOKRASOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Vuokranantaja on rakennuttanut Suomussalmen kunnassa osoitteessa Välskärinkuja 6, 89600 Suomussalmi sijaitseville kiinteistöille 777-406-95-85, 777-406-95-84 ja 777-406-95-212 ("Kiinteistöt") terveydenhuollon palvelujen tuottamiseen käytettäviä tiloja sisältävän terveysasemarakennuksen ("**Rakennus**"). Rakennusta koskeva rakennushanke on käsittänyt uudisrakennuksen 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 1.6.2026 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 vuokra-kohteen ("**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 vuokrakohde sisältää vuokranantajan omistamassa rakennuksessa olevat tilat välittömine piha-alueineen ("**Vuokrakohde**"). Vuokrakohde sisältää terveydenhuollon palvelutuotannon tiloja. Vuokrakohde sekä vuokralaiselle vuokrattujen tilojen sijainti, laajuus, laatu ja varustustaso sekä yhteiskäyttö on esitetty vuokrasopimuksen **liitteessä x (tarkentuu suunnittelun/rakentamisen edetessä)**

<b>Vuokrakohteen nimi</b>	Suomussalmen sote-keskus
<b>Osoite</b>	Välskärinkuja 6, 89600 Suomussalmi
<b>Kiinteistötunnus</b>	777-406-95-85 ja 777-406-95-84
<b>Yhteiset alueet</b>	Pysäköintialueet ja piha-alueet
<b>Vuokrattavien tilojen pinta-ala</b>	Kerrosala on x m <sup>2</sup> (tarkentuu suunnittelun/rakentamisen edetessä)

<b>Vuokrakohteen pysäköinti ja siihen liittyvät määräykset</b>	<b>Vuokrakohteen pysäköintialueet on esitetty liitteessä x (tarkentuu suunnittelun/rakentamisen edetessä)</b>
<b>Vuokrakohteeseen sisältyvät piha-alueet</b>	<b>Vuokrakohteen piha-alueet on esitetty liitteessä x (tarkentuu suunnittelun/rakentamisen edetessä)</b>

### 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 käyttötarkoitus

Asemakaavassa määritetty vuokrakohteen käyttötarkoitus YS on ”*Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.*”

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 sovittuun käyttötarkoitukseen 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

Vuokrankausi ("Vuokrankausi") alkaa vuokranantajan luovuttaessa vuokrankohteen hallintaoikeuden vuokralaiselle.

Vuokrasopimus on määräaikainen. Vuokrankausi on kaksikymmentä (20) vuotta vuokrankauden alkamisesta lukien. Tämän jälkeen vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana tämän vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin kahdentoista (12) kuukauden molemminpuolisella irtisanomisajalla, ellei osapuoli kahtatoista (12) kuukautta ennen vuokrankauden 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 vuokrankauden päättyessä.

## 5 HALLINTAOIKEUDEN LUOVUTTAMINEN JA VUOKRAKAUDEN ALKAMINEN

Vuokrankausi alkaa tämän vuokrasopimuksen allekirjoituspäivänä, jolloin vuokrankohteen hallintaoikeus luovutetaan vuokralaiselle.

Vuokrankohteen hallintaoikeuden luovutuksesta tehdään pöytäkirja, joka on tämän vuokrasopimuksen **liitteenä x (tarkentuu suunnittelun/rakentamisen edetessä)**.

Vuokranantajan oikeudesta suorittaa vuokrankohteessa hallinnanluovutuksen jälkeen vähäisiä viimeistelytyöitä tai toimenpiteitä on sovittu hankesopimuksessa.

## 6 VUOKRAKOHTEN VUOKRAN MÄÄRÄYTYMINEN

Vuokrankohteesta maksettava vuokra ("Vuokra") jakautuu vuokrankohteen tekniseen arvoon perustuvaan pääomavuokraan ("Pääomavuokra") sekä vuokrankohteen todellisiin ylläpitokustannuksiin perustuvaan ylläpitovuokraan ("Ylläpitovuokra").

Vuokrakohteesta perittävä pääomavuokra on

A1) 60 000 euroa/kk.

A2) 17,03 euroa/m<sup>2</sup>/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 1 (tarkentuu suunnittelun/rakentamisen edetessä)** olevan vastuujakotaulukon mukaisesti. Ylläpito- vuokra peritään muun vuokranmaksun yhteydessä vuokranmaksukausittain.

Vuokrakohteesta perittävä ylläpitovuokra on vuokrakauden **alkaessa x euroa/kk (tarkentuu suunnittelun/rakentamisen edetessä)**.

Vuokranantajan tulee maksaa rakennuksesta kiinteistövero Suomussalmen kunnalle.

Kiinteistöveron määrä huomioidaan ylläpitovuokrassa ja se tulee vuokralaisen maksettavaksi.

Ylläpitovuokra tasataan tämän vuokrasopimuksen kohdan 7 mukaisesti.

Erilliskorvausten periminen vuokralaiselta: Vuokranantaja ja vuokralainen sopivat erilliskorvausten perimisestä tapauskohtaisesti.

## 7 YLLÄPITOVUOKRAN MÄÄRITTELY JA TASAUS

Osapuolet sopivat ylläpitovuokran määräytymisperusteet ja sisällön vuokrasopimuksen **liitteenä 2 (tarkentuu suunnittelun/rakentamisen edetessä)** 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 yllä- pitovuokkien määrästä verrattuna kirjanpidossa toteutuneisiin ylläpitokustannuksiin.

Vuokranantajan tulee tarkistaa vuokralaiselta edellisellä tilikaudella veloitetun ylläpito- vuokran 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 koskevissa maksuissa.

## 8 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 vuokrakohteen 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.

## 9 VUOKRANMAKSUVELVOLLISUUS JA VUOKRANMAKSUN ERÄPÄIVÄ

Vuokralainen on sitoutunut vuokrakohteen rakennushankkeeseen tämän esisopimuksen sekä osapuolten välisen hankesopimuksen ehtojen mukaisesti. Vuokrakohtetta ei rakenneta ilman varmuutta siitä, että vuokralainen sitoutuu allekirjoittamaan vuokrakohtetta koskevan vuokrasopimuksen tämän esisopimuksen ehtojen mukaisesti. Selvyiden vuoksi todetaan, että mikäli aloitettu vuokrakohteen rakennushanke jää toteutumatta (kesken) vuokralaisesta johtuvasta syystä tai vuokralainen kieltäytyy allekirjoittamasta vuokrakohtetta koskevan vuokrasopimuksen tässä esisopimuksessa sekä hankesopimuksessa asetettujen allekirjoittamisen edellytysten täytyttyä, tulee vuokralaisen maksaa vuokranantajalle sopimussakkona kaksitoista miljoonaa (12 000 000) euroa. Mikäli rakennushanke keskeytyy vuokralaisesta johtuvasta syystä jo ennen rakennushanketta koskevan urakasopimuksen allekirjoittamista, rajautuu vuokralaisen maksuvelvoite kuitenkin ainoastaan hankkeen suunnittelusta ja valmistelusta vuokranantajalle tähän mennessä aiheutuneiden todellisten kustannusten määrään.

Sopimussakko ei rajoita vuokranantajan oikeutta vahingonkorvaukseen, mikäli vuokralaisen sopimusrikkomuksesta aiheutunut vahinko ylittää sopimussakon määrän.

## 10 ILMOITUKSET VUOKRAKOHTTEEN PÄÄOMAVUOKRAN TARKISTUS

### 10.1 Sovellettava indeksi

Pääomanvuokran määrä sidotaan elinkustannusindeksiin siten, että perusvuokrana on edellä kohdassa 6 mainittu pääomavuokra ja perusindeksinä **x.x.2029 pisteluvulla xxxx.**

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

Rakennuksen tekninen arvo perustuu Suomussalmen Tilapalvelut Oy:n ilmoittamiin kirjanpidon mukaisiin tietoihin rakennuksen tai toimitilan kustannuksista tarkistettuina muutoksilla sekä oletuskulumisella. Oletuskulumisen määrä on 1,75 prosenttia vuosittain. Käytössä oleville

rakennuksille tai toimitiloille lasketaan enintään 70 prosentin kuluminen. Oletuskuluminen lasketaan siitä ajankohdasta, jolloin investointi on otettu käyttöön. Kirjanpitoon perustuvaa arvoa tarkistetaan lisäämällä vuokraudella tehtyjen investointien kustannukset.

## 10.2 Vuokran tarkastaminen

Pääomavuokra tarkistetaan ensimmäisen kerran 1.1.2030 ja tämän jälkeen aina vuoden kuluttua edellisestä tarkistusajankohdasta.

Kunkin vuoden vuokra tarkistetaan vuosittain etukäteen tarkastamalla rakennuksen tai toimitilan tekninen arvo. Teknisen arvon määrittämisessä voidaan käyttää molempien osapuolten hyväksymää ulkopuolista tahoa.

Vuokralainen maksaa tarkistettua pääomavuokraa vuokrasopimuksen mukaisesta tarkistusajankohdasta alkaen.

Vuokranantajalla on oikeus vuokrasopimuksen mukaiseen vuokrantarkistukseen, vaikka vuokranantaja ei lähettäisi ilmoitusta vuokrantarkistuksesta.

Vuokranantajan tulee toimittaa seuraavan vuoden vuokrat elokuun loppuun mennessä vuokralaisen toimittamiin vuokrataulukoihin.

# 11 VUOKRAKOHTEN 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 2 (tarkentuu suunnittelun/rakentamisen edetessä)** 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 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 2 (tarkentuu suunnittelun/rakentamisen edetessä)** 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 vuokrakohdetta 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 terveellisyteen 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 vuokratiohteen kunnossapito-, peruskorjaus- ja perusparannustöiden ohjelman laatimisesta ja toteuttamisesta **liitteenä 2 (tarkentuu suunnittelun/rakentamisen edetessä)** olevassa vastuunjakotaulukossa täsmennetyllä tavalla.

Vuokratiohteen 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 määrä- aikoja, 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 vuokratiohteessa olevalle kolmannen osapuolen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, ellei vahinko ole aiheutunut vuokranantajan tuottamuksesta.

Vuokranantajalla on oikeus vuokrakauden kestäessä teettää vuokratiohteessa tavanmukaisia korjaustöitä ilmoitettuaan siitä kirjallisesti vähintään 1 viikkoa etukäteen vuokralaiselle, vuokrasopimuksen yhteyshenkilölle sekä käyttäjäyksikölle. Muista suurempaa haittaa aiheuttavista töistä vuokranantajan on ilmoitettava 1 kuukautta etukäteen vuokralaiselle, vuokrasopimuksen yhteyshenkilölle sekä käyttäjäyksikölle. 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 ylläpituvuokraan. 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 VUOKRAKAUDELLA 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 VUOKRAKOYTEESSA

Vuokralainen on velvollinen sallimaan vuokranantajalle pääsyn vuokrakohteeseen sen vuokraamisen ja myymisen edellyttämiin tarkoituksiin sekä vuokrakohteen kunnan 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 VIRAOMAISMÄÄRÄYSTEN 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 jättämispäivän jälkeisenä aikana, vastaa vuokralainen tarpeellisista muutoksista vuokra-kauden aikana kohdan 13 mukaisina Vuokralaisen muutostöinä.

## 16 VAKUUS

Vuokranantaja ei vaadi vakuutta

## 17 VUOKRASOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Sopimus sitoo osapuolia allekirjoitushetkestä lukien. Vuokrasuhde alkaa 1.6.2029, edellyttäen että vuokralainen ja vuokranantaja ovat allekirjoittaneet sopimuksen ja kaikki sopimuksen voimaantulon edellytykset on täytetty.

## 18 VUOKRASOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Kaikki tätä vuokrasopimusta koskevat muutokset on tehtävä kirjallisesti osapuolten allekirjoittamalla muutossopimuksella.

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää tätä vuokrasopimusta tai siitä johtuvia oikeuksia tai velvollisuuksia kolmannelle. Kielto siirtää vuokrasopimus koskee myös liikkeen luovutuksesta ja jakautumisesta aiheutuvaa vuokralaisen vaihtumista. Saatuaan vuokranantajan luvan vuokrasopimuksen siirtoon, vastaa uusi vuokralainen vuokrasopimuksen mukaisista velvoitteistaan vuokranantajan tekemästä siirron hyväksymisestä lukien, elleivät osapuolet muuta sovi. Vuokralainen saa kuitenkin siirtää vuokrasopimuksen Kainuun hyvinvointialueen toimintaan jatkavalle organisaatiolle, jolle sen oikeudet, vastuut ja velvoitteet siirtyvät hyvinvointialueiden mahdollisissa lainsäädäntöön perustuvissa yhdistymistilanteissa tai muun lainsäädännön perusteella.

Vuokranantajalla on rajoittamaton oikeus luovuttaa vuokrakohte keskeneräisenä tai valmiina ja siirtää osaksi ja/tai kokonaan tämä vuokrasopimus omistamalleen yhtiölle tai kolmannelle ulkopuoliselle osapuolelle siten, että siirronsaajana toimiva kolmas osapuoli tulee velvoitetuksi noudattamaan kaikkia tämän esisopimuksen ja vuokrasopimuksen ehtoja vuokranantajana.

## 19 VUOKRAKOHTEN EDELLEENVUOKRAUS JA ALIVUOKRAUS

Vuokralaisella ei ole oikeutta luovuttaa vuokrakohtetta tai sen osaa edelleen vuokrattavaksi eikä ottaa alivuokralaista ilman vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista suostumusta.

Mahdollinen hyväksyty edelleenvuokraus tai alivuokraus ei vapauta vuokralaista tämän vuokrasopimuksen mukaisista velvoitteista.

## 20 VUOKRAKAUDEN PÄÄTTYMINEN

Vuokralaisen tulee vuokrasuhteen päättyessä luovuttaa vuokrakohte vuokranantajalle tyhjennettynä, siivottuna ja siinä kunnossa kuin se huomioon ottaen tavanomainen kuluminen vuokrasuhteen aikana on ollut. Kaikki vuokrakohteeseen liittyvät avaimet ja kulutunnisteet tulee palauttaa vuokranantajalle viimeistään vuokrasuhteen päättymispäivänä.

Mikäli vuokralainen laiminlyö velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus teettää tarvittavat toimenpiteet vuokralaisen kustannuksella.

## 21 VAHINGONKORVAUS

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vahingon, jonka vuokralainen, tämän työntekijä, asiakas, alihankkija tai muu vuokralaisen vastuulla oleva henkilö tahallisesti tai huolimattomuudellaan aiheuttaa vuokrakohteelle tai kiinteistölle.

Vuokranantaja on velvollinen korvaamaan vuokralaiselle vahingon, jonka vuokranantaja tai tämän vastuulla oleva taho aiheuttaa tahallisesti tai huolimattomuudellaan.

Osapuolet eivät vastaa välillisistä vahingoista, ellei vahinko ole aiheutettu tahallisesti tai törkeällä huolimattomuudella.

## 22 VUOKRASOPIMUKSEN PURKAMINEN

Vuokranantajalla ja vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus huoneenvuokralainsäädännön mukaisilla perusteilla.

Vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus välittömästi muun muassa silloin, jos:

- vuokralainen olennaisesti laiminlyö vuokran maksamisen,
- käyttää vuokrakohtetta olennaisesti muuhun kuin sovittuun tarkoitukseen,
- rikkoo olennaisesti tämän vuokrasopimuksen ehtoja,
- tai aiheuttaa huomattavaa häiriötä tai vahinkoa vuokrakohteelle.

Vuokralaisella on oikeus purkaa sopimus lain mukaisilla perusteilla, mikäli vuokrakohteen käyttö estyy olennaisesti eikä vuokranantaja korjaa puutetta kohtuullisessa ajassa.

Sopimuksen purkamisesta on ilmoitettava kirjallisesti.

## 23 VASTUULLISUUS JA KESTÄVÄ KEHITYS VUOKRAKAUDELLA

### 23.1 Ympäristövahingot

Vuokralainen vastaa toiminnastaan aiheutuvista ympäristövahingoista sekä niiden ehkäisemisestä voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti. Vuokralaisen tulee viipymättä ilmoittaa vuokranantajalle kaikista vuokrakohteessa tapahtuneista ympäristövahingoista, päästöistä, vuodoista tai muista ympäristölle haitallisista tapahtumista.

Vuokralainen vastaa aiheuttamansa ympäristövahingon tutkimus-, puhdistus- ja korjauskustannuksista siltä osin kuin vahinko johtuu vuokralaisen tai tämän vastuulla olevan tahon toiminnasta tai laiminlyönnistä.

Vuokralaisen tulee toiminnassaan noudattaa ympäristönsuojelua koskevaa lainsäädäntöä sekä viranomaisten määräyksiä ja ohjeita.

## 24 JULKISUUS JA SALASSAPITO

Tähän sopimukseen sovelletaan viranomaisten toiminnan julkisuudesta annettua lakia (621/1999) sekä muuta soveltuvaa lainsäädäntöä.

Osapuolet sitoutuvat pitämään salassa toisiltaan saamansa asiakirjat ja tiedot, jotka ovat lain nojalla salassa pidettäviä tai jotka on perustellusti ilmoitettu luottamuksellisiksi. Salassa pidettäviä tietoja ei saa luovuttaa kolmannelle osapuolelle ilman toisen osapuolen kirjallista suostumusta, ellei luovuttaminen perustu lakiin tai viranomaismääräykseen.

Salassapitovelvollisuus on voimassa myös sopimuksen päättymisen jälkeen.

## 25 YLIVOIMAINEN ESTE

Osapuoli vapautuu sopimusvelvoitteidensa täyttämisestä ja vahingonkorvausvelvollisuudesta siltä ajalta ja siinä laajuudessa kuin sopimuksen täyttämisen estää ylivoimainen este (force majeure), jota osapuoli ei ole voinut kohtuudella ennakoida eikä estää.

Ylivoimaisena esteenä pidetään muun muassa viranomaisen toimenpidettä, sodan tai muun poikkeusolon aiheuttamaa estettä, työtaistelutoimenpidettä, tulipaloa, vakavaa vesivahinkoa, sähkö- tai tietoliikennekatkosta tai muuta vaikutuksiltaan vastaavaa poikkeuksellista tapahtumaa.

Osapuolen tulee ilmoittaa toiselle osapuolelle ylivoimaisesta esteestä viipymättä sekä esteen päättymisestä heti sen jälkeen, kun se on mahdollista.

## 26 VUOKRASOPIMUKSEN MUUTOKSET VUOKRAKOHTEESEEN

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa:

- tehdä rakenteellisia muutoksia vuokrakohteeseen,
- asentaa kiinteitä laitteita tai järjestelmiä,
- eikä suorittaa korjaus- tai muutostöitä, joilla voi olla vaikutusta rakennukseen, sen teknisiin järjestelmiin tai turvallisuuteen.

Vuokralainen vastaa siitä, että kaikki hyväksytyt työt toteutetaan asianmukaisesti sekä voimassa olevan lainsäädännön ja viranomais määräysten mukaisesti. Vuokralainen vastaa myös tarvittavien lupien hankkimisesta, ellei toisin sovita.

Vuokrasuhteen päättyessä vuokranantajalla on oikeus edellyttää vuokralaisen kustannuksella vuokrakohteen palauttamista alkuperäiseen kuntoon.

## 27 MUUT EHDOT

### 27.1 Muutokset vuokrasopimukseen

Tämän vuokrasopimuksen muuttaminen edellyttää osapuolten keskinäistä kirjallista sopimusta. Muutokset, lisäykset ja täsmennykset tulevat voimaan vasta, kun molemmat osapuolet ovat ne asianmukaisesti hyväksyneet.

Suulliset sopimukset tai käytännöt eivät muuta tämän sopimuksen ehtoja.

### 27.2 Vuokrasopimukseen perustuvien oikeuksien käyttämättä jättäminen

Mikäli osapuoli ei käytä jotakin tämän sopimuksen mukaista oikeuttaan tai viivästyy sen käyttämisessä, tätä ei katsota kyseisestä oikeudesta luopumiseksi. Oikeuden käyttämättä jättäminen yksittäisessä tapauksessa ei myöskään rajoita osapuolen oikeutta vedota samaan tai muuhun sopimusrikkomukseen myöhemmin.

### 27.3 Vuokrasopimuksen osittainen pätemättömyys tai mitättömyys

Mikäli jokin tämän vuokrasopimuksen ehto todetaan pätemättömäksi, mitättömäksi tai täytäntöönpanokelvottomaksi, ei se vaikuta sopimuksen muiden ehtojen pätevyyteen tai voimassaoloon.

Osapuolet sitoutuvat korvaamaan pätemättömän tai mitättömän ehdon uudella ehdolla, joka vastaa mahdollisimman tarkasti alkuperäisen ehdon tarkoitusta ja taloudellista vaikutusta.

### 27.4 Vuokrakohteen vakuuttamisvelvollisuus

Vuokralainen vastaa oman toimintansa, irtaimistonsa sekä mahdollisten toiminnasta aiheutuvien vahinkoriskien vakuuttamisesta koko vuokrasuhteen ajan. Vuokralaisella tulee olla toiminnan laatu ja laajuus huomioon ottaen riittävä vastuuvakuutus.

Vuokranantaja vastaa rakennuksen ja kiinteistön vakuuttamisesta tavanomaisella kiinteistövakuutuksella, ellei osapuolten kesken kirjallisesti toisin sovita.

Osapuolen tulee pyydettyessä toimittaa toiselle osapuolelle selvitys voimassa olevista vakuutuksista.

## 28 SOVELLETTAVA LAKI JA ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tähän vuokrasopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

Sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan osapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli neuvotteluissa ei päästä ratkaisuun, ratkaistaan asia Kainuun käräjäoikeudessa.

## 29 VUOKRASOPIMUKSEN LIITTEET JA NIIDEN PÄTEVYYSJÄRJESTYS

Tämä vuokrasopimus liitteineen muodostaa osapuolten välisen kokonaisuuden. Sopimuksen liitteet ovat erottamaton osa tätä sopimusta.

Mikäli sopimusasiakirjojen välillä ilmenee ristiriitaisuuksia, sovelletaan asiakirjoja seuraavassa pätevyysjärjestyksessä:

- Vuokrasopimus
- Alustava hankekustannusarvio ja vuokratustannusarvio
- Vastuunjakotaulukko

## 30 ALLEKIRJOITUKSET

Tätä esisopimusta on tehty kaksi samanlaista kappaletta, yksi vuokranantajalle ja yksi vuokralaiselle. Esisopimus liitteineen voidaan allekirjoittaa sähköisesti, jolloin esisopimuksesta ei tulosteta osapuolille omia alkuperäisiä kappaleita.

Suomussalmella, 1.6.2026

**Vuokranantaja**

---

Niko Vesterlund

**Vuokralainen**

---

Sami Mäenpää

Toimitusjohtaja  
Suomussalmen Tilapalvelut Oy

Hyvinvointialue johtaja  
Kainuun hyvinvointialue

**LIITEET**

LIITE 1: Alustava hankekustannusarvio ja vuokratkustannusarvio

LIITE 2: Vastuunjakotaulukko