

1. OSAPUOLET

Vuokranantaja

| | | |
|--|----------------------|--|
| Nimi Mäntsälän kunta | | Y-tunnus tai syntymäaika 0129261-5 |
| Lähiosoite Heikinkuja 4 | Postinumero 04600 | Postitoimipaikka Mäntsälä |
| Vuokranantajan yhteyshenkilö Soile Karhinen, toimitilapäällikkö | | Puhelin 040 314 5459 |
| | | Sähköposti soile.karhinen@mantsala.fi |

Vuokralainen

| | | |
|---|----------------------|---------------------------------------|
| Nimi Sipoon kunta / Toimitilat | | Y-tunnus tai syntymäaika 0203533-8 |
| Lähiosoite Martinkyläntie 94 | Postinumero 04130 | Postitoimipaikka Sipoo |
| Vuokralaisen yhteyshenkilö Henna Salminen, asiakaspalvelupäällikkö | | Puhelin 050 383 0793 |
| | | Sähköposti henna.salminen@sipoo.fi |

2. VUOKRAUSKOHDE

| | | |
|--|----------------------|--|
| Lähiosoite Kaakkumäentie 1 - 3 | Postinumero 04600 | Postitoimipaikka Mäntsälä |
| Vuokrattavat tilat Kotokartanon 2 krs tilat, 3 krs osa tiloista, kellarin osa tiloista pohjakuvien mukaisesti | | Pinta-ala noin m ² 1710,20 m ² + yhteiset 333,30 m ² |
| <input checked="" type="checkbox"/> Pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu. <input checked="" type="checkbox"/> Vuokran määrittelyssä ei ole käytetty perusteena ainoastaan pinta-alaa. <input checked="" type="checkbox"/> Vuokrauskohde on merkitty liitteessä <u>1-3</u> olevaan piirrokseseen. | | |
| Vuokralaisen käytössä olevat yhteiset tilat hissit, porraskäytävät, käytävät | | Yksinomaan vuokralaisen käytössä olevat muut tilat merkattu pohjakuviin |
| Käyttötarkoitus akuutti- ja kuntoutusosaston sekä senioripuolen käyttö | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Vuokralainen sitoutuu noudattamaan yllä mainittua käyttötarkoitusta ja harjoittamaan ainoastaan yllä määriteltyä toimintaa. Käyttötarkoituksesta ja sovitusta toiminnasta ei saa poiketa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Vuokralainen vastaa oman toimintansa huoneistolle asettamien vaatimusten täyttämistä. Vuokralainen on velvollinen antamaan vuokranantajalle tämän pyytämät tarpeelliset tiedot harjoitetun toiminnan ja muiden edellä mainittujen seikkojen tarkastamiseksi vuokranantajan asettamassa kohtuullisessa määräajassa. | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vuokralainen on todennut huoneiston laitteineen olevan siinä kunnossa, kuin paikalliset olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voi vaatia ja hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se nyt on. <input checked="" type="checkbox"/> Huoneiston kunnosta vuokrasuhteen alkaessa ja päättyessä on sovittu liitteessä <u>4</u> . <input checked="" type="checkbox"/> Huoneiston ylläpidosta vuokrasuhteen aikana on sovittu liitteessä <u>5-6</u> . | | |

3. MUUTOSTYÖT

| |
|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Vuokralainen ei saa suorittaa muutos- tai parannustyöitä ilman vuokranantajan kirjallista lupaa. <input checked="" type="checkbox"/> Vuokralaiselle on annettu lupa liitteessä <u>4</u> mainittuihin muutoksiin. <input type="checkbox"/> Osapuolet ovat sopineet, että huoneistossa tehdään ennen vuokrasuhteen alkamista liitteessä _____ mainitut muutustyöt. <input type="checkbox"/> Muutostöiden rahoittamiseksi vuokralainen maksaa lisävuokraa liitteessä _____ olevan maksutaulukon mukaisesti. |
|---|

4. VUOKRA-AIKA

| | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Toistaiseksi voimassa oleva sopimus | Alkamispäivä |
| Irtisanomisaika vuokralaisella _____ kk ja vuokranantajalla _____ kk. Sopimuksen ensimmäinen mahdollinen irtisanomisajan alkamispäivä on _____. | |
| Vuokrasopimuksen irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu. | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Määräaikainen sopimus | Alkamispäivä 18.4.2022 |
| | Päätymispäivä 30.9.2023, optio > 31.12.2023 |
| Sopimuksen jatkamisesta nyt sovitun vuokrakauden päättyttyä on ilmoitettava <u>3</u> kuukautta ennen vuokrakauden päättymistä. | |

5. VUOKRA

| | |
|---|---|
| Euro / kk 22 478,50 € + alv 24 % | Vuokranmaksukausi <input checked="" type="checkbox"/> Kalenterikuukausi <input type="checkbox"/> Muu, mikä |
| <input checked="" type="checkbox"/> Huoneistosta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi. <input checked="" type="checkbox"/> Sovittuun vuokraan lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaisesti. | |
| Eräpäivä <input checked="" type="checkbox"/> LHV:n mukainen <input checked="" type="checkbox"/> Muu, mikä | Viivästyskorko <input checked="" type="checkbox"/> Korkolain mukainen <input type="checkbox"/> Muu, mikä |
| Vuokranmaksutili (IBAN) Vuokrat laskutetaan etukäteen kuukausittain. | |
| Erilliskorvaukset ja niiden korottaminen (esim. vesi-, sähkö- ja autopaikkamaksu) Sähkö-, vesi-, lämmityskust. sekä jätehuoltokust. (paperi, sekajäte- ja kartonki) sisältyvät vuokraan. Tietosuoja, pistävä- ja viiltäväjätteiden tyhjennyskust. eivät sisälly vuokraan. Vuokralainen tekee tästä sopimuksen valitsemaltaan toimittajalta. Vuokrahinta ei sisällä siivous- ja ruokailukuluja, tietoliikenne- ja järjestelmäasioita, joita hoitaa > Mäntsälän kunnan tietohallinto. Kellarin pesulan+varaston tilojen käyttö 50% osuudella, joita käyttää myös KeuSote. Yhteiset tilat on jaettu vuokra-asteen mukaisessa suhteessa käyttäjille. 3 krs tila B302 vapautuu 1.6.2022 alkaen Sipoon kunnalle. Hissin käyttö sisältyy vuokraan, myös sulkutilanteessa. Sipoon laskutustiedot: https://www.sipoo.fi/laskutus/ , maksuaika 21 pvä | |

6. VUOKRAN KOROTTAMINEN

| | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Vuokraa korotetaan vuosittain indeksin mukaisesti, kuitenkin vähintään _____ prosenttia. | Vuokra sidotaan <input type="checkbox"/> Elinkustannusindeksi <input checked="" type="checkbox"/> Muu, mikä kts tilavuokrasopimuksen ehdot |
| Perusindeksin julkaisukuukausi ja -vuosi | Pisteluku Tarkistusajankohta/-kohdat vuosittain, laskenta syksyllä, voimaan 1.1. |
| <input type="checkbox"/> Vuokraa korotetaan vuosittain _____ . _____ (pvm) _____ prosenttia. <input type="checkbox"/> Vuokraa korotetaan vuosittain _____ . _____ (pvm) _____ euroa. <input type="checkbox"/> Muu peruste | |
| Julkisen viranomaisen tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät mahdolliset uudet verot ja maksut voidaan vuokranantajan ilmoituksesta lisätä vuokraan. Vuokralaisen osuus kiinteistölle määrättävästä verosta tai maksusta lasketaan saman prosenttiosuuden mukaan, kuin vuokralaisen käytössä olevan tilan huoneistoalan suhde on kiinteistön rakennusten koko huoneistoalasta. | |

7. VUOKRAENNAKKO

| | | |
|---|--|--|
| <input type="checkbox"/> Vuokralainen maksaa vuokraennakkoa | Ennakon määrä | Ennakon maksupäivä |
| Ennakko hyvitetään | <input type="checkbox"/> Ensimmäisistä vuokrista | <input type="checkbox"/> Viimeisistä vuokrista |

8. VAKUUS

| | | |
|--|---|---------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tämän sopimuksen veloitteiden täyttämisen vakuudeksi toimitetaan vakuus. | Vakuus ja sen arvo 1 kk vuokravakuus | Viimeinen toimituspäivä 30.4.2022 |
| Vakuuden antaja | <input type="checkbox"/> Vuokranantaja | <input type="checkbox"/> Vuokralainen |

9. HUONEISTON VUOKRAOIKEUDEN SIIRTÄMINEN

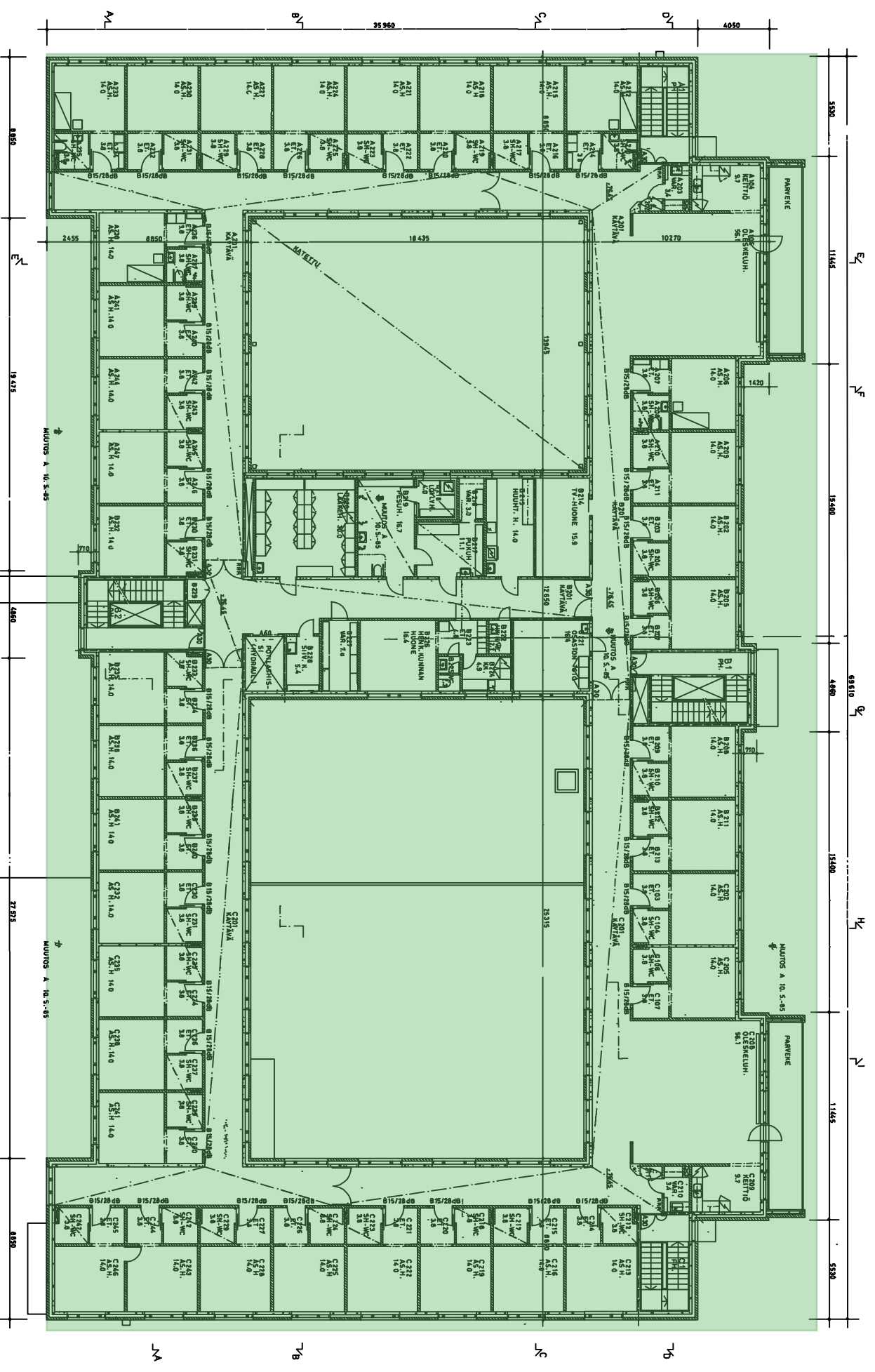
| |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttaan tai luovuttaa huoneiston tai sen osan hallintaa toiselle eikä ottaa huoneistoon alivuokralaisia. Tämä koskee myös liikkeen luovutustilannetta. |
|--|

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan huoneistoa huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että huoneiston käyttäjät noudattavat kiinteistön järjestysmääräyksiä ja muita huoneiston käyttöön sisältyviä määräyksiä sekä mitä muutoin terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty ja määrätty.

10. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

| | |
|---|---|
| Ei sopimuksessa tai liitteissä ole muuta sovittu, sopimukseen sovelletaan lakia liikehuoneiston vuokraamisesta (LHVL 482/95). Tämä sopimus on laadittu ja allekirjoitettu kahtena samanasaisena alkuperäiskappaleena, yksi kummallekin osapuolelle. | |
| Paikka ja päivämäärä Mäntsälä 18.4.2022 | Liitteet ehdot, vastuunjakotaulukko, piirustukset |
| Vuokranantajan allekirjoitus ja nimenselvennys | Vuokralaisen allekirjoitus ja nimenselvennys |
| Soile Karhinen, toimitilapäällikkö Mäntsälän kunta | vs. Tilapalvelupäällikkö Rainer Längsjö, Sipoon kunta |

Allekirjoitukset molempiin kappaleisiin erikseen.



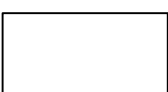
SAKEMUKS. MARSTETÄMÄN KONSULLISELTA TUO-LA POISTOLAMMINHOULLA
 - - - - - PÄÄSTÖNINEN OSAKON RAJA

1/2

2/2

3/3

4/4



1. RAKENNUKSEN KUNNOSSAPITO

Vuokrakauden päättyessä vuokrauksen kohde on luovutettava toimitilapalveluille vähintään siinä kunnossa kuin se on ollut vuokrakauden alkaessa normaalia kulumista lukuun ottamatta.

Vuokralainen huolehtii siitä, että toiminta kiinteistöllä ei aiheuta vahinkoa vuokrakohteelle ja että vuokrakohde pidetään siistinä. Mikäli vuokralainen havaitsee vuokrakohteessa ongelman, joka aiheuttaa haittaa kohteen säilyvyydelle tai käytön turvallisuudelle, on siitä ilmoitettava viipymättä vuokranantajalle.

2. HUONETILOJEN MUUTOSTYÖT JA PERUSKORJAUKSET

Vuokralaisella on oikeus tehdä olemassa oleviin 2. kerroksen keittiötiloihin (A104, C209 ja B224) parannustyöitä niiden toimintakuntoon saattamiseksi. Tämän lisäksi vuokralainen saa rakentaa henkilökunnalle toimivan taukotilan keittiöllä joko toiseen tai kolmanteen kerrokseen tilasuunnitteluun perustuen. Muutostyöt tulee hyväksyttää vielä erikseen toteutuksen osalta vuokranantajalla.

3. KATSELMUKSET

Toimitilapalveluilla on oikeus toimittaa vuokrauksen kohteessa katselmuksia, josta on ilmoitettava vuokralaiselle siitä hyvissä ajoin. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava toimitilapalvelun määräämässä ajassa.

5. VUOKRAN TARKISTUS

Vuoden loppuun mennessä ilmoitetaan seuraavan vuoden tarkistettu vuokra. Tekninen- ja elinvoimalautakunta hyväksyy vuokrat yleensä loka – joulukuun aikana. Mikäli vuokra tarkistetaan joulukuun lautakunnassa, astuu uusi vuokra 1.3. voimaan. Käyttökulut tarkistetaan talousarvio vuotta edeltävän vuoden toteutuman mukaan, joiden pohjalta määräytyy seuraavan vuoden talousarviovuoden alusta voimaan tulevat käyttökulut arvioituna mahdollisilla yksikköhintamuutoksilla.

6. MUUT MAKSUT

Käyttäjäpalvelut laskutetaan erikseen teknisen- ja elinvoimalautakunnan hyväksymillä taksoilla. Käyttäjäpalveluita tarjotaan resurssien mukaan.

Käyttäjäpalvelut ovat kiinteistöjen ja niiden tilojen käyttäjille suunnattuja palveluja. Käyttäjäpalveluihin kuuluvia tehtäviä ovat muun muassa, kaluston ja apuvälineiden huoltoa ja korjausta, kaluston siirtoa, kulunvalvonnan hoito ja muut mahdolliset tukipalvelut.

Käyttäjäpalvelut suoritteen alla olevat tehtävät asiakas tilaa kirjallisesti/sähköisesti ja toimitilapalvelut laskuttavat tehdyt työt.

Käyttäjäpalveluita tarjotaan omien resurssien mukaan.

7. VUOKRALAISTA KOSKEVAT LAIT JA MÄÄRÄYKSET

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan, mitä rakennus-, palo-, terveys, järjestys- ja ympäristölainsäädännössä on säädetty tai määrätty tontinomistajan tai haltijan noudatettavaksi.

8. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

Tonttia ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä tontilla saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.

Vuokralainen sitoutuu toiminnassaan noudattamaan voimassa olevia ympäristönsuojeluun liittyviä säännöksiä ja toimimaan huoneistoa käyttäessään kestävän kehityksen periaatteet ja ympäristön huomioon ottamalla tavalla. Mikäli vuokralaisen toiminnasta aiheutunutta saastumista ilmenee, suoritetaan puhdistus viranomaisten vaatimassa laajuudessa vuokralaisen kustannuksella.

16. IRTAIMISTO JA VUOKRALAISEN KIINTOKALUSTUS

Vuokralaisen velvollisuus on hankkia omaan toimintaansa tarvitsemansa irtaimiston ja kiintokalusteet. Kunnan irtaimistoa on mahdollista käyttää, joita varastoissa ylimääräisenä, näistä tietää erikoisammattimies Pentti Ryöppy puh. 040 3145 578. Kunnan kalusteet, joita kunta antaa lainaa / käyttöön, jäävät kunnan omaisuudeksi vuokrakauden päätyttyä ellei toisin sovita.

6 KIINTEISTÖN KUNNOSSAPITO

| | | | |
|---|---------------------|---|---|
| Vesikatto | | X | |
| Ylä,ala - ja välipohja | | X | |
| Ulkoseinä,seinät,pilarit,palkit | | X | |
| Painumat ja halkeamat rakenteissa | | X | |
| Parvekkeet, lastaussillat | | X | |
| Lämmön-,äänen - ja vedeneristeet | | X | |
| Sisäpuoliset maalaukset,tapetointi ym. | | X | |
| Ovet | | X | |
| Lukostot / avainkorttihallinta (lisäavaintilaukset) | | X | |
| Vuokratun tilan avaimet | 10 kpl | X | |
| lisäavaintilaukset | | | X |
| Avainvalvonta | nykyinen | X | |
| Ikkunat | | X | |
| Kaapistot, komerot ja pukukaapit (kiinteät) | nykyiset | X | |
| Ikkunalauta | | X | |
| Ikkunaverholaudat | | | X |
| Verhokiskot | | | X |
| Verhot (oltava julkiseen tilaan soveltuvat) | | | X |
| Säleikaihtimet | nykyiset | X | |
| Kiinteät vaatenaulakot, hattu- ja kenkähyllyt * | nykyiset | X | |
| Kiinteät varastohyllyt (esim. Sovella) * | nykyiset | X | |
| Yhtenäiset nimikilvet ja katuopasteet, yleiset | | X | |
| Yhtenäiset nimikilvet ja katuopasteet | käyttäjän omat | | X |
| Postilaatikko | | | X |
| Puku- ja tarvikekaapit irtokalusteet | | | X |
| 7 TOIMISTO- JA KOKOUSHUONEET | | | |
| Kalusteet | olemassa olevat | X | |
| Kalusteet | käyttäjän omat | | X |
| Ilmoitustaulut | | | X |
| Kiinnityspinnat | | | X |
| TV- ja videotelineet | | | X |
| AV-laitteet | | | X |
| Pimennysverhot | | | X |
| 8 AULAT, KÄYTTÄVÄT | | | |
| Ilmoitustaulut | | | X |
| Kiinnityspinnat | | | X |
| TV- ja videotelineet | | | X |
| Kopiokoneet, tulostimet | käyttäjän asentamat | | X |
| AV-laitteet | | | X |
| 10 TAUKOTILA | | | |
| jääkaappi, liesi > olemassa olevat | olemassa olevat | X | |
| jääkaappi, liesi | lisähankinnat | | X |
| 11 MUUTA | | | |
| Muu irtain omaisuus | | | X |
| Toimistopöydät | | | X |
| Kaapistot | | | X |
| Tuolit | | | X |
| Hyllyt | | | X |
| Ilmoitustaulut | | | X |

Käyttäjäpalvelut veloitetaan erikseen hyväksytyyn teknisen- ja elinvoimalautakunnan maksujen ja taksan mukaisesti
Käyttäjäpalveluita tarjotaan resurssien mukaan.

* Olemassa olevat

** Veloitettava

LIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUKSEN EHDOT

1. Vuokralainen on todennut huoneiston laitteineen olevan siinä kunnossa, kuin paikalliset olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella voi vaatia, ja hyväksyy siinä kunnossa kuin se nyt on, jolle huoneiston kunnosta ja/tai kunnossapidosta sekä muutostöistä ole sovittu erikseen liitteessä.
2. Vuokralainen on velvollinen hoitamaan huoneistoa huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että huoneiston käyttäjät noudattavat kiinteistön järjestysmääräyksiä ja muita huoneiston käyttöön sisältyviä määräyksiä sekä mitä muutoin terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilymiseksi on säädetty tai määrätty. Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan lupaa kiinnittää kilpiä tms. talon seiniin tai muihin paikkoihin.
3. Vuokran määrässä on otettu huomioon, että vuokralaisella on korjaus- kunnossapitovastuu. Vuokralainen vastaa oman toimintansa huoneistolle asettamien vaatimusten täyttämistä ja sen vuokrahuoneistolle aiheuttamasta kulutuksesta, rasituksesta, ja korjaustarpeesta.
4. Vuokralainen ei saa suorittaa huoneistossa muutostai parannustöitä ilman vuokranantajan lupaa.
5. Vuokrasuhteen kestäessä vuokranantajan on oikeutettu teettämään talossa ja huoneistossa tavanmukaisia korjaus- ja muutostöitä ilmoitettuaan siitä etukäteen vuokralaiselle. Olennaista haittaa tai häiriöitä aiheuttaviin korjaus- tai muutostöihin vuokranantajan saa ryhtyä ilmoitettuaan siitä kahta (2) kuukautta ennen sanottua ajankohtaa. Tällaisessa tapauksessa vuokralaisella ei ole sopimuksen purkuoikeutta.
6. Vuokralaisella on oikeus saada vapautus vuokran maksamisesta tai vuokra kohtuullisesti alennetuksi siltä ajalta, jona huoneistoa ei ole voitu käyttää tai jona huoneisto ei ole ollut vaadittavassa tai sovitussa kunnossa vain, jos se johtuu vuokranantajan syyksi luettavasta laiminlyönnistä tai muusta seikasta.
7. Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttaan tai luovuttaa huoneiston tai sen osan hallintaa toiselle eikä ottaa huoneistoon alivuokralaisia Tämä koskee myös liikkeen luovutustilannetta.
8. Julkisen viranomaisen tämä sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät mahdolliset uudet verot ja maksut voidaan vuokranantajan ilmoituksesta lisätä vuokraan. Vuokralaisen osuus kiinteistölle määrättävästä verosta tai maksusta lasketaan saman prosenttiosuuden mukaan, kuin vuokralaisen käytössä olevan tilan huoneistoalan suhde on kiinteistön rakennusten koko huoneistoalasta.
9. Jos vuokranantaja joutuu vuokralaisen toimenpiteiden tai laiminlyöntien vuoksi maksamaan palautuksia tekemistään arvonlisävähennyksistä, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vastaavan määrän.
- 10 Tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajan kohdasta lukien.