

JOHDANTO

Tämä käyttöoikeussopimus on tarkoitettu käytettäväksi tilanteissa, joissa yksittäisten tilojen tarve ja käyttö ei ole luonteeltaan tiettyyn tilaan sidoksissa eikä välttämättä jatkuvaa. Käyttöoikeussopimus koskee ja on laadittu lähtökohtaisesti sellaisia tilanteita varten, joissa käyttöoikeuden haltijalla on satunnainen, mutta toistuva tarve käyttää käyttöoikeuden luovuttajan hallinnassa olevia tiloja, jotka muuna aikana ovat mahdollisesti toisessa käytössä ja/tai osoitetaan kullekin käyttökerralle erikseen. Tällaisia tilanteita voivat olla esimerkiksi terveydenhuollon ammattilaisten käyttöön tarvittavat tilat heidän vieraillessaan kouluissa kouluterveydenhuoltoon liittyviä tehtäviä suorittaessaan.

Jos kouluissa tai muissa kiinteistöissä on jo kyseistä toimintaa varten rakennetut tilat, käyttöoikeussopimus ei tällöin lähtökohtaisesti tule kysymykseen, vaan osapuolten tulisi tällöin solmia niistä voimaanpanolain (616/2021) 22 §:n mukainen 3+1 vuoden vuokratuokauden vuokrasopimus.

1 OSAPUOLET

- 1) [[•] hyvinvointialue] (Y-tunnus [•]), jonka rekisteröity osoite on [•], [postinumero ja postitoimipaikka] (jäljempänä ”**Käyttöoikeuden haltija**”);
- 2) [[•] kunta/kaupunki] (Y-tunnus [•]), jonka rekisteröity osoite on [•], [postinumero ja postitoimipaikka] (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 käyttäviä 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

Tämä Sopimus astuu voimaan Osapuolten allekirjoitettua Sopimuksen.

[Vaihtoehto 1] Sopimus on määräaikaisesti voimassa pp.kk.202[•] saakka.

[Vaihtoehto 2] Sopimus on voimassa toistaiseksi siihen asti, kunnes jompikumpi Osapuoli irtisanoo sopimuksen tai se puretaan tämän Sopimuksen kohdan 13 mukaisesti.

Käyttöoikeuden haltijan käyttöoikeus alkaa pp.kk.202[●]

[Osapuolten sopimat muut ehdot]

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"). Selvytyden 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:

[**Esimerkiksi**] Käyttöoikeuden haltijalla on oikeus käyttää kiinteistössä sijaitsevia Käyttöoikeuden luovuttajan henkilöstön taukotiloja Käyttöoikeustiloja käyttäessään.

[Osapuolten mahdollisesti sopimat muut ehdot]

5 OIKEUS KÄYTTÖOIKEUSTILOJEN KÄYTTÄMISEEN

[**Esimerkki 1**] Käyttöoikeuden haltijalla on oikeus Käyttöoikeustilan käyttämiseen jokaisena arkipäivänä Käyttöoikeustilan rakennuksen normaalien aukioloaikojen puitteissa.

[**Esimerkki 2**] Käyttöoikeuden haltijoilla on oikeus Käyttöoikeustilojen käyttämiseen kuukausittain enintään X päivänä kello 8.00–12.00 välillä. Käyttöoikeuden haltijan tulee ilmoittaa Käyttöoikeustilojen käytöstä seuraavan viikon osalta etukäteen Käyttöoikeuden luovuttajalle viimeistään kolme (3) vuorokautta ennen seuraavan viikon alkua.

[Osapuolten mahdollisesti sopimat muut ehdot]

6 KÄYTTÖOIKEUSMAKSU JA SEN MAKSAMINEN

[**Esimerkki 1**] Käyttöoikeuden haltija on velvollinen suorittamaan Käyttöoikeustilojen käyttöoikeudesta maksun Käyttöoikeuden luovuttajalle (lukumäärä) [luku] euroa kuukaudessa. Selvytyden vuoksi todetaan, ettei vuokran määrä perustu Käyttöoikeustilojen pinta-alaan, eikä Käyttöoikeustilojen pinta-alaa ole tarkastusmitattu.

[**Esimerkki 2**] Käyttöoikeuden haltija on velvollinen suorittamaan Käyttöoikeustilojen käyttöoikeudesta maksun Käyttöoikeuden luovuttajalle (lukumäärä) [luku] euroa per käyttökerta. Selvytyden vuoksi todetaan, ettei vuokran määrä perustu Käyttöoikeustilojen pinta-alaan, eikä Käyttöoikeustilojen pinta-alaa ole tarkastusmitattu.

[**Esimerkki 3**] Käyttöoikeuden haltija on velvollinen suorittamaan Käyttöoikeustilojen käyttöoikeudesta maksun Käyttöoikeuden luovuttajalle (lukumäärä) [luku] euroa per tunti. Selvytyden vuoksi todetaan, ettei vuokran määrä perustu Käyttöoikeustilojen pinta-alaan, eikä Käyttöoikeustilojen pinta-alaa ole tarkastusmitattu.

[Vaihtoehto 1] Käyttöoikeusmaksu maksetaan kuukausittain etukäteen kunkin kuukauden 5. päivänä Käyttöoikeuden luovuttajan lähettämästä laskusta ilmenevien laskutustietojen mukaisesti.

[Vaihtoehto 2] Käyttöoikeusmaksu maksetaan jälkikäteen **1/3/6/12** kuukauden laskutusjakson päättymistä seuraavan kuukauden 5. päivään mennessä 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.

[Vaihtoehto 1] Käyttöoikeusmaksuun lisätään kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön mukaan määräytyvä arvonlisävero.

[Vaihtoehto 2] Käyttöoikeusmaksuun ei lisätä arvonlisäveroa.

[Osapuolten mahdollisesti sopimat muut ehdot]

7 KÄYTTÖOIKEUSMAKSUN TARKISTAMINEN

Käyttöoikeusmaksu on sidottu elinkustannusindeksiin täysimääräisesti (1951:10=100). Käyttöoikeusmaksu tarkistetaan kerran vuodessa kunkin kalenterivuoden alussa elinkustannusindeksillä. Käyttöoikeusmaksu tarkistetaan ensimmäisen kerran vuoden 2024 alusta.

Perusindeksinä on vuoden 2022 **[esimerkiksi lokakuun]** perusindeksiluku. Tarkistusindeksi on kunkin vuoden **[esimerkiksi lokakuun]** indeksiluku. Tarkistettu käyttöoikeusmaksu saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan peruskäyttöoikeusmaksulla. Tarkistettua käyttöoikeusmaksua maksetaan kunkin kalenterivuoden ensimmäisestä päivästä lukien.

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

[Osapuolten mahdollisesti sopimat muut ehdot]

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 liikkuessaan 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.

[Osapuolten mahdollisesti sopimat muut ehdot]

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.

[Osapuolten mahdollisesti sopimat muut ehdot]

10 REKLAMAATIOT

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

[Osapuolten mahdollisesti sopimat muut ehdot]

11 VAHINGONKORVAUSVASTUU

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

[Osapuolten mahdollisesti sopimat muut ehdot]

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.

[Osapuolten mahdollisesti sopimat muut ehdot]

13 SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN, IRTISANOMINEN JA PURKAMINEN

[Jos toistaiseksi voimassa oleva sopimus] Osapuolet voivat irtisanoa tämän Sopimuksen päättymään toiselle Osapuolelle kirjallisesti tehtävällä irtisanomisilmoituksella yhden (1) 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.

[Osapuolten mahdollisesti sopimat muut ehdot]

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 pidetä tilanteita, joissa tila osoitetaan edellä kohdassa 1 viitatuksi tilaa työ- tai virkatehtäviensä hoidossa käyttävälle taholle.

[Osapuolten mahdollisesti sopimat muut ehdot]

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 määrityvän määräoikeuden 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.

[Osapuolten mahdollisesti sopimat muut ehdot]

16 ALLEKIRJOITUKSET

pp.kk.202[●]

[[●] hyvinvointialue]

[●] kunta/kaupunki

[Nimi]

[Nimi]

Liitteet

1. Käyttöoikeuskohteiden/-tilojen määrittely
2. Käyttöoikeustilojen vähimmäisvarustelu