

## JOHDANTO

*Tämä käyttöoikeussopimus on tarkoitettu käytettäväksi tilanteissa, joissa yksittäisten tilojen tarve ja käyttö ei ole luonteeltaan tiettyyn tilaan sidoksissa eikä välttämättä jokapäiväistä. 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 voimaansopimusta (616/2021) 22 §:n mukainen 3+1 vuoden vuokrasopimus. Käyttöoikeussopimus on toissijainen sovittaviin 3+1 vuokrasopimuksiin nähden, eikä käyttöoikeussopimukseen sovelleta voimaansopimusta tai valtioneuvoston asetusta kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä vuosina 2023-2026 (272/2022).*

## TERAPIA-ALLASOSASTO / FOLKHÄLSANTALO

### 1 OSAPUOLET

- 1) Varsinais-Suomen hyvinvointialue (3221065-1), jonka rekisteröity osoite on PL52, 20521 Turku (jäljempänä "**Käyttöoikeuden haltija**");
- 2) Paraisten kaupunki (0136082-5), jonka rekisteröity osoite on Rantatie 28, 21600 Parainen (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**

Tämä Sopimus astuu voimaan Osapuolten allekirjoitettua Sopimuksen.

Sopimus on määräaikaisesti voimassa 31.12.2025 saakka.

Optio 2026-2027, josta sovitaan erikseen.

Käyttöoikeuden haltijan käyttöoikeus alkaa kun vuokrasopimukset ja tämä sopimus on allekirjoitettu

### **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 pukuhuoneiden käyttöoikeudesta ja yhteiskäytön periaatteista seuraavaa:

Käyttöoikeuden haltijalla on oikeus käyttää kiinteistössä sijaitsevia Käyttöoikeuden luovuttajan henkilöstön pukeutumistiloja Käyttöoikeustiloja käyttäessään.

### **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 2402 euroa kuukaudessa. Selvytyden vuoksi todetaan, ettei vuokran määrä perustu Käyttöoikeustilojen pinta-alaan, eikä Käyttöoikeustilojen pinta-alaa 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**

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 joulukuun perusindeksiluku. Tarkistusindeksi on kunkin vuoden joulukuun 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 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 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.

## **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 kuittamaan 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**

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

#### **ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN JA SOVELLETTAVA LAKI**

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

#### **15 ALLEKIRJOITUKSET**

pp.kk.202[●]

Varsinas-Suomen hyvinvointialue

Paraisten kaupunki

---

Timo Seppälä

---

Seppo Pihl

## **Liitteet**

1. Käyttöoikeuskohteiden/-tilojen määrittely
2. Käyttöoikeustilojen vähimmäisvarustelu