

**LUONNOS! Kangasniemi Kunnantalo,  
Otto Mannisentie 2**

## Sisältö

|                                                    |   |
|----------------------------------------------------|---|
| 1. Sopimuksen osapuolet .....                      | 3 |
| 2. Vuokranantaja .....                             | 3 |
| 3. Vuokralainen .....                              | 3 |
| 4. Vuokrauskohte ja vuokra yhteensä .....          | 4 |
| 5. Vuokranmaksujakso ja viivästyskorko .....       | 4 |
| 5.1. Maksutiedot .....                             | 4 |
| 6. Lisätiedot .....                                | 4 |
| 7. Sopimuksen voimassaoloaika .....                | 5 |
| 8. Vuokrantarkistus .....                          | 5 |
| 9. Vuokravakuus .....                              | 5 |
| 10. Muut ehdot .....                               | 5 |
| 11. Vuokrasuhteen päättymisen .....                | 6 |
| 12. Erimielisyyksien ratkaiseminen .....           | 7 |
| 13. Sopimuksen muuttaminen tai siirtäminen .....   | 7 |
| 14. Sopimuksen voimaantulo .....                   | 7 |
| 15. Sopimuksen liitteet ja pätevyysjärjestys ..... | 7 |
| Allekirjoitukset .....                             | 7 |

## LUONNOS! Kangasniemi Kunnantalo, Otto Mannisentie 2

### 1. Sopimuksen osapuolet

#### Sopimusosapuoli B

##### Kangasniemen kunta (0164690-3)

Otto Mannisen tie 2

51200

Kangasniemi

#### Sopimusosapuoli A

##### Etelä-Savon hyvinvointialue (3221315-8)

Porrassalmenkatu 35-37

50100

Mikkeli

Suomi

### 2. Vuokranantaja

Nimi: Kangasniemen kunta

Osoite: Otto Mannisentie 2, 51200 Kangasniemi

Sähköposti: kirjaamo@kangasniemi.fi

Puhelin: 0407199370

Vuokranmaksutili:

Välittäjä tunnus:

OVT-tunnus:

Viite:

### 3. Vuokralainen

Nimi: Etelä-Savon hyvinvointialue

Osoite: Porrassalmenkatu 35-37, 50100 Mikkeli

Sähköposti: kirjaamo@etelasavonha.fi

Puhelin:

Y-tunnus: 3221315-8

Yhteyshenkilö:

Viitemaksutieto:

Välittäjä tunnus:

OVT-tunnus:

#### 4. Vuokrauskohde ja vuokra yhteensä

Kohde: Kunnantalo, Otto Mannisentie 2

Pinta-ala yht. (m<sup>2</sup>): 308

Vuokra: 2655,00 €/kk

Pääomavuokra 31.12.2024 tasetiedolla ( 250000 €): 1042,00 €/kk

Ylläpito vuokra 1613,00 €/kk

#### 5. Vuokranmaksujakso ja viivästyskorko

Vuokranmaksujakso on yksi (1) kuukausi.

Viivästyskorko on voimassa olevan korkolain mukainen.

Eräpäivä on kunkin kuun 5. päivä.

##### 5.1. Maksutiedot

Välittäjä tunnus: 003701011385

OVT-tunnus: TE003732213158

Vuokranmaksutili:

Viite:

#### 6. Lisätiedot

Vuokrattujen kohteiden pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu. Kaikki hinnat on ilmoitettu arvonlisäverottomina, mutta niihin lisätään laskutuksen yhteydessä kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.

Vuokralainen sitoutuu käyttämään tiloja arvonlisäveron palautukseen oikeuttavaan toimintaan.

Kohteen käytöstä, kunnosta, kunnossapidosta ja/tai muutostöistä on sovittu tämän sopimuksen kohdassa 10 sekä yleisissä sopimusehdoissa.

## 7. Sopimuksen voimassaoloaika

Vuokra-aika alkaa: 1.1.2026

Irtisanomisaika kaksitoista (12) kuukautta.

Irtisanomisaika lasketaan sen kuukauden viimeisestä päivästä lähtien, jonka aikana irtisanominen on kirjallisesti tehty.

## 8. Vuokrantarkistus

Ylläpitolvuokra on sidottu hyvinvointialueindeksiin.

Ylläpitolvuokra tarkistetaan kalenterivuosittain vuoden alusta hyvinvointialueindeksin muutosta vastaavasti. Vuokraa ei kuitenkaan mahdollisesti laskevasta indeksistä johtuen alenneta.

Vuotuinen muutos lasketaan valtiovarainministeriön syksyn ennusteen mukaisella hyvinvointialueindeksillä. Ensimmäinen tarkastus vuodelle 2027 tehdään vuoden 2026 syksyn ennusteen perusteella.

Pääoma on 5 % vuosittain jäljellä olevasta tasearvosta (tasearvo 30.9.). Vuoden 2026 vuokra määritetään kuitenkin 31.12.2024 tasearvosta.

## 9. Vuokravakuus

Vuokravakuutta ei vaadita.

## 10. Muut ehdot

Vuokralainen on velvoitettu hoitamaan vuokratilaa huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että käyttäjät noudattavat kohteen käyttöön liittyviä ohjeita ja määräyksiä sekä mitä muuten terveyden, siisteyden, järjestyksen ja turvallisuuden säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty.

Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan kiinteistön talotekniikkaan kuulumattomien kiinteiden kohteiden ja laitteiden huollosta ja korjauksesta.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle kiinteistöllä havaitsemistaan vioista ja puutteista.

Vuokralaisella ei ole oikeutta suorittaa vuokraamissaan tiloissa korjaus- ja muutostöitä. Vuokralaisen aloitteesta tehtävistä tilojen muutostöistä sovitaan erikseen. Kaikki vuokralaisen aloitteesta tehtävät muutostyöt maksaa vuokralainen. Maksu tapahtuu kertaluontoisesti ennalta sovitun hinnan mukaan.

Vuokralaisen oikeudesta antaa tiloja alivuokralle sovitaan vuokrasopimuksen yleisten ehtojen kohdassa 1.2.

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.

Vuokralainen vastaa vuokranantajaan nähden siitä välittömästä haitasta ja vahingosta, minkä vuokrakohteen käyttäminen saattaa kolmannelle aiheuttaa lukuun ottamatta sitä haittaa ja niitä vahinkoja, jotka kuuluvat kiinteistön vastuuvakuutuksen piiriin.

Vuokralainen vakuuttaa kohteessa olevan omaisuutensa.

Vuokranantaja on oikeutettu teettämään kiinteistössä tavanomaisia kunnossapitotöitä sovittuaan siitä etukäteen vuokralaisen kanssa. Vuokralainen ei saa korvausta siltä ajalta, joka näihin töihin kuluu.

Vuokranantajan on ilmoitettava etukäteen kaikista kohteessaan tekemistään isommista korjauksista vähintään kahta kuukautta ennen töihin ryhtymistä. Poikkeuksena ovat kiireelliset työt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi.

Vuokranantajan edustajat ovat oikeutettuja pitämään vuokralle annetuissa tiloissa katselmuksia ja tarkastuksia kiinteistön kuntoisuuden ja vuokraehtojen täyttämisen toteamiseksi sovittuaan siitä etukäteen vuokralaisen kanssa.

Vuokranantaja ei vastaa vuokranantajasta riippumattomista syistä aiheutuneista lämpöenergian, sähkön tai veden jakelun rajoituksista, puutteellisuudesta tai epäsäännöllisyyksistä eikä niistä aiheutuvista vahingoista. Mikäli toiminnan harjoittaminen estyy muusta kuin vuokralaisesta aiheutuvasta syystä, ei vuokralaisella ole keskeytyksen ajalta velvollisuutta vuokran maksamiseen. Keskeytys todetaan yhteisessä katselmuksessa tai se perustuu viranomais määräykseen.

Vuokranantaja ei ole velvollinen osoittamaan vuokralaiselle korvaavia tiloja, mikäli tämän vuokrasopimuksen mukaiset tilat tuhoutuvat tai joutuvat käyttökieltoon.

Siltä osin kuin tässä sopimuksessa ei ole toisin sovittu, sopimukseen sovelletaan liitteenä olevia yleisiä sopimusehtoja.

## 11. Vuokrasuhteen päättymisen

Vuokrasuhteen päättyessä pidetään tiloissa yhteinen katselmus. Katselmuksessa todetut puutteet ja viat korjataan vuokralaisen kustannuksella, mikäli tilojen kunto on huonompi kuin muiden vastaavan ikäisten tilojen.

## 12. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti sopimusosapuolten välisissä neuvotteluissa. Mikäli ratkaisua ei neuvotteluteitse saada, asia saatetaan ratkaistavaksi ensimmäisenä oikeusasteena Etelä-Savon käräjäoikeudessa suomen kielellä.

## 13. Sopimuksen muuttaminen tai siirtäminen

Sopimusta voidaan muuttaa tai täydentää vähäisissä määrin ainoastaan sopimalla siitä kirjallisesti osapuolten kesken. Tällainen molempien osapuolten hyväksymä sopimusmuutos liitetään sopimukseen.

## 14. Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan Vuokralaisen ja Vuokranantajan edustajien allekirjoitettua sopimuksen.

Vuokralainen ja Vuokranantaja ovat kumpikin osaltaan varmistaneet, että sopimuksen allekirjoittavilla edustajillaan on sopimuksen allekirjoittamiseen organisaationsa hallinto- tai muun vastaavan organisaatiossaan kulloinkin sovellettavan ohjesäännön edellyttämät oikeudet sekä valtuudet ja/tai sopimuksen allekirjoittamisesta on tehty toimivaltaisen toimielimen lainvoimainen päätös, johon allekirjoittajan oikeudet ja valtuudet perustuvat.

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

Sopimus on allekirjoitettu sähköisesti.

## 15. Sopimuksen liitteet ja pätevyysjärjestys

Liite 1 Vuokrasopimuksen yleiset ehdot

Liite 2 Vastuunjakotaulukko

Pätevyysjärjestys

1. Allekirjoitettu sopimus

2. Vuokrasopimuksen yleiset ehdot

3. Vastuunjakotaulukko

## Allekirjoitukset

Tästä sopimuksesta on tehty kaksi (2) samasanaista kappaletta, yksi kullekin osapuolelle.