

## 1. Sopijaosapuolet

- 1) **Rovaniemen koulutuskuntayhtymä**, Y-tunnus 0973110-9  
Korvanranta 50, 96300 Rovaniemi
- 2) **Kemijärven kaupunki**, Y-tunnus **XXXXXX**  
**XXXXXXXX xx, xxxxxx** Kemijärvi

Sopimuksen osapuolta (1) kutsutaan jäljempänä tässä sopimuksessa erikseen termillä "Vuokranantaja" ja sopimuksen osapuolta (2) termillä "Vuokralainen". Sopimuksen osapuolia kutsutaan yhdessä termillä "Osapuolet".

## 2. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Tällä sopimuksella Osapuolet sopivat vuokraoikeuden myöntämisestä alla mainittuun sopimuskohteeseen, siihen liittyvine vastuunjakoineen ja velvoitteineen.

## 3. Sopimuksen kohde

Rovaniemen koulutuskuntayhtymän Kemijärven toimipisteen tiloja osoitteessa Myllylammentie 23, 98120 Kemijärvi. Vuokrattava pinta-ala perustuu osapuolten yhteisesti määrittämään tilalaskelmaan (Liite 1, pohjapiirrokset).

Vuokrattava pinta-ala on yhteensä 990,5 m<sup>2</sup>. Pinta-ala määräytyy vuokratuista, vuokralaisen omassa hallinnassa olevista tiloista sekä yhteisistä tiloista.

Vuokralaisella on mahdollisuus vuokrata tapauskohtaisesti myös muita oppilaitoksessa sijaitsevia tiloja (metallityö- ja yleisopetustilat). Näiden tilojen vuoraamisesta sovitaan tapauskohtaisesti erillisellä sopimuksella.

Vuokratut tilat myönnetään koulutustoimintaan ja siihen kiinteästi liittyvään toimintaan.

Vuokratut tilat luovutetaan siinä kunnossa kuin ne ovat sopimuksentekohetkellä. Osapuolet sitoutuvat pitämään tiloissa katselmuksen dokumentoidusti ennen sopimuskauden alkamista.

# Vuokrasopimus

Myllylammentie 23

---

Poismuuttopäivä on sopimuksen päättymispäivä. Vuokratiloissa pidetään Osapuolten kesken yhteinen dokumentoitu katselmus toteamalla tilojen kunto. Osapuolten on viimeistään katselmuksessa ilmoitettava, jos heillä on toista osapuolta kohtaan vaatimuksia tilojen kunnan tai tehtyjen töiden johdosta. Tämän jälkeen vaatimuksia ei voida puolin tai toisin enää esittää, ellei ole kyse tiloissa ilmenneestä piilevästä viasta tai vahingosta, jota ei katselmuksessa ole voitu todeta.

Vuokrasopimuksen päättyessä tilojen tulee olla tavanomainen kulumisen huomioon ottaen hyvässä kunnossa.

Vuokranantaja on oikeutettu Vuokralaisen kustannuksella suorittamaan vaadittavat kunnostustoimenpiteet, jotka ovat aiheutuneet tavanomaisen kulumisen ylittävien jälkien poistamisesta, mikäli vuokralainen laiminlyö mainitut työsuoritukset.

## 4. Sopimuskausi

Sopimuskausi alkaa 1.9.2023. Tilat luovutetaan siten, että vuokrattavat tilat ovat vuokralaisen käytössä 1.9.2023 alkaen.

Vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa.

## 5. Vuokravakuus

Vuokravakuutta ei ole.

## 6. Vuokran maksu

Vuokralainen maksaa tiloista Vuokranantajalle vuokraoikeuteen perustuvan vuokran kuukausimaksuna. Vuokraan lisätään voimassa oleva arvonlisävero.

Tilojen vuokra on 7924 €/kk + alv. 1.9.2023 alkaen. Vuokrasopimus tarkastetaan kerran vuodessa syyskuun 1. päivä, vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin.

Mikäli kiinteistöön tehdään vuokralaisen tarpeesta johtuvia muutoksia, vuokraa tarkistetaan niiden aiheuttamien kustannusten mukaisesti. Vuokran tarkistus sovitaan yhteisesti osapuolten välillä ennen muutos- ja korjaustoimenpiteiden aloittamista.

Mikäli laskussa on virhe, tulee Vuokralaisen kahden (2) viikon kuluessa laskun vastaanottamisesta reklamoida asiasta Vuokranantajalle.

Maksuehto on 21 pv. netto.

Vuokralainen on velvollinen maksamaan viivästyneelle suoritukselle viivästyskorkoa korkolain mukaan.

## 7. Vuokrahoidetta koskevat velvollisuudet

Osapuolet pyrkivät toimimaan hyvässä yhteistyössä ja sitoutuvat säännölliseen yhteydenpitoon, jotta Osapuolten edut tulevat täysimääräisesti huomioiduksi.

Vuokranantaja:

Vuokranantaja vastaa siitä, että sopimuskohte täyttää lainsäädännön ja viranomais määräysten asettamat vaatimukset.

Vuokranantaja huolehtii kokonaisvastuullisesti kiinteistön toimivuudesta ja arvon säilymisestä. Vuokranantaja sitoutuu huolehtimaan kiinteistöpalveluista palvelukuvausten (Liite 2) mukaisesti.

Vuokranantajan kunnossapitovelvollisuudesta tai muutostöistä, jotka ovat vuosittaisessa korjaussuunnitelmassa tai vuositasolla toteutettavia taikka muista suorittamistaan korjaustöistä johtuvista kustannuksista tai toiminnan keskeytymisestä Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta eikä vuokranmaksussa hyvitystä. Vuokranantajan on ilmoitettava korjaus- ja muutostöistä vähintään kolme (3) kuukautta ennen työn aloittamista.

Vuokranantajan toteuttamat tilapäiset häiriöt vesi-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai kiinteistönhoidon kannalta tarpeelliset korjaukset eivät oikeuta vuokraoikeuden vuokran maksun alentamiseen. Vuokranantajalla on oikeus suorittaa välittömästi hoitotoimenpide tai korjaus- tai muutostyö, jota ei voi vahinkoa aiheuttamatta siirtää.

Vuokralainen:

Vuokralainen on velvollinen käyttämään tiloja huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että tiloissa toimivat noudattavat kiinteistön käytöstä annettuja ohjeita ja määräyksiä sekä mitä muutoin terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty ja määrätty.

Vuokratiloissa sijaitsevien ja sijoitettavien työstökoneiden työturvallisuudesta vastaa vuokralainen.

Vuokralaisen tulee omalta osaltaan varmistaa, että opetuksen päätyttyä ovet tulevat lukittua ja tilat ovat tyhjä.

# Vuokrasopimus

Myllylammentie 23

---

Vuokralainen ei ole vastuussa normaalista kulumisesta, joka aiheutuu tilojen käyttämisestä tämän sopimuksen mukaisiin tarkoituksiin.

Vuokralaisella on oikeus Vuokranantajan luvalla tehdä vähäisiä muutos- ja korjaustöitä. Näistä on ilmoitettava Vuokranantajalle.

Vuokralaisella ei ole ilman Vuokranantajan lupaa tehdä sellaisia kiinteitä asennuksia tai muutoksia, jotka vaikuttavat kiinteistön tekniseen toimivuuteen tai ovat muuten luvanvaraisia.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Vuokranantajalle tiloja kohdanneesta vahingosta. Vuokralaiselle kuuluu tarvittaessa vastuu vahingonkorvausvelvollisuudesta.

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan kiinteistön omistajalle vahingon, jonka Vuokralainen on tahallisesti taikka laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudella aiheuttaa tiloille.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on kaikki toiminnassaan tarvittavat viranomaisluvut ja, että se noudattaa toimintaansa liittyviä oikeudellisia vaatimuksia ja viranomais määräyksiä.

Vuokralaisen pyynnöstä tehtävät muutos- ja parannustyöt ovat pääsääntöisesti täysimääräisesti käyttöoikeusmaksuun vaikuttavia ja niistä sovitaan kirjallisesti tarkemmin erikseen.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan tuottamansa ongelma- ja prosessijätteen keräyksestä, säilytyksestä ja hävittämisestä kulloinkin voimassa olevien jätehuoltomääräysten mukaisesti. Vuokralaisen vastuulle kuuluu purunpoistojärjestelmän purusäiliön täyttymisen valvonta ja tyhjentäminen.

## 8. Vahinkotapahtuma ja vakuutukset

Vuokranantaja vastaa sopimuskohteen vakuuttamisesta joko omana toimintana tai vakuutusyhtiön kautta ja siitä aiheutuvista kustannuksista. Mahdolliset vakuutuskorvaukset maksetaan Vuokranantajalle.

Mikäli vuokratilat tuhoutuvat vahinkotapauksessa kokonaan tai muutoin siten, että maksettu vakuutuskorvaus vastaa rakennuksen täyttä arvoa, tämä vuokrasopimus katsotaan purkautuneeksi.

Mikäli vuokratilat tuhoutuvat vahinkotapauksessa osittain, vakuutuskorvaus käytetään ensisijaisesti rakennuksen kunnostamiseen.

Vuokranantaja ei vastaa kiinteistöstä ja sen tekniikasta riippumattomista tekijöistä aiheutuvista vahingoista Vuokralaiselle.

Vuokranantaja ei vastaa vuokratiloissa olevalle omaisuudelle tai toiminnalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista eikä myöskään Vuokralaisen hallussa olevalle kolmannelle osapuolelle kuuluvalla omaisuudella aiheutuneista vahingoista.

Vuokralainen vakuuttaa vuokratiloissa olevan oman tai hallussaan olevan kolmannen osapuolen omistaman omaisuuden vahinkojen varalta ja pitää vakuutukset voimassa vuokrasuhteen voimassaoloajan.

Vuokralainen vakuuttaa käyttöoikeustilassa harjoittamansa toiminnan.

## 9. Sopimuksen mukaiset vastuuhenkilöt ja niiden muuttaminen

Vuokranantaja nimeää tämän sopimuksen vastuuhenkilöksi seuraavan henkilön:

- a) Rovaniemen koulutuskuntayhtymä:  
kiinteistöpäällikkö **Tapani Tuomaala**  
Korvanranta 50, 96300 Rovaniemi  
tapani.tuomaala@redu.fi  
puh. 040 522 4237

Vuokralainen nimeää tämän sopimuksen vastuuhenkilöiksi seuraavan henkilön:

- a) **Kemijärven kaupunki**  
XXXXXXXXXX  
XXXXXX  
puh. xxxxxxxxx

Osapuolet ovat velvollisia ilmoittamaan vastuuhenkilön muutoksesta kaikille Osapuolille kirjallisesti.

## 10. Reklamaatiot ja tiedoksiannot Osapuolten välillä

Kaikki tämän sopimuksen mukaiset reklamaatiot tulee tehdä kirjallisesti kaikille osapuolille. Reklamaatiot voidaan toimittaa postitse tai sähköpostitse.

Postitse lähetetyn reklamaation ja tiedoksiannon katsotaan tulleen vastaanottajan tietoon viidentenä (5) arkipäivänä postittamisen jälkeen, ellei muuta osoiteta. Sähköpostitse lähetettyjen reklamaatioiden katsotaan tulleen vastaanottajan tietoon niiden lähettämistä seuraavana arkipäivänä.

Reklamaatit ja tiedoksiannot tulee toimittaa edellä kohdassa 9. nimetyille henkilöille.

## 11. Sopimuksen irtisanominen

Vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa, irtisanomisaika 1 vuosi.

## 12. Sopimuksen purkaminen

Mikäli Osapuoli laiminlyö olennaisesti sopimusvelvoitteensa eikä huomautuksesta huolimatta saata asioita sopimuksen mukaiseen tai osapuolten kirjallisesti hyväksymään muuhun tilaan kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa reklamaation saatuaan, on Osapuolella itsenäinen oikeus purkaa sopimus päättyään kaksi (2) kuukautta reklamaation toimittamisesta lukien.

## 13. Erityinen päättämisperuste

Jos rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa kokonaan tai siten, että sen korjaaminen kestää yli kolme (3) kuukautta, tämä sopimus purkautuu ilman eri toimenpiteitä.

## 14. Ylivoimainen este

Seuraavia syitä pidetään ylivoimaisena esteenä, mikäli ne estävät sopimuksen täyttämisen tai tekevät sen kohtuuttoman vaikeaksi:

Työselkkäus ja kaikki muut sellaiset seikat, joihin Kumppanit eivät voi itse vaikuttaa kuten tulipalo, sota, liikekannallepano, pakko-otto, takavarikko, valuuttarajoitukset, kapina, mellakka, kuljetuskaluston puute, yleinen tavaran niukkuus (alokaatio) ja käyttövoiman saannin katkos ja rajoitukset.

Osapuolen, joka vetoaa ylivoimaiseen esteeseen, on viipymättä ilmoitettava kirjallisesti siitä ja sen arvioidusta kestosta muille Osapuolille. Ylivoimaisesta esteestä aiheutuvista välittömistä ja välillisistä kustannuksista vastaa kukin Osapuoli itse.

Riippumatta siitä, mitä näissä sopimusehdoissa muuton on mainittu, Osapuoli voi purkaa sopimuksen ilmoittamalla siitä kirjallisesti muille Osapuolille, kun sopimuksen täyttäminen ylivoimaisen esteen vuoksi viivästyy yli kaksi (2) kuukautta. Tällaisessa tapauksessa kenellekään ei synny korvausvelvollisuutta, joka perustuu ylivoimaiseen esteeseen.

## 15. Muutokset

Kaikki muutokset tähän sopimukseen tai sen liitteisiin on tehtävä kirjallisesti ja niiden on oltava kaikkien Osapuolten hyväksymät.

## 16. Aikaisemmat sopimukset ja sitoumukset

Tämä sopimus liitteineen korvaa kaikki Osapuolten väliset aikaisemmat samaa kohdetta koskevat muistiot ja muut sitoumukset, olivatpa ne suullisia tai kirjallisia.

## 17. Sopimusehdon pätemättömyys

Mikäli jokin ehto tai määräys tässä sopimuksessa tai sen liitteessä todetaan pätemättömäksi, muut ehdot tai määräykset jäävät siitä huolimatta voimaan ja niitä tulkitaan siinä hengessä kuin Osapuolien tarkoitus oli tätä sopimusta tehtäessä.

## 18. Pätevyysjärjestys

Mikäli sopimus ja sen liitteet ovat keskenään ristiriidassa, sovelletaan ensisijaisesti tätä sopimusta ja sen jälkeen sopimuksen liitteitä numerojärjestyksessä.

## 19. Sopimuksen siirtäminen

Vuokralaisella ei ole ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa oikeutta siirtää tämän sopimuksen mukaisia velvoitteita kolmannelle.

Vuokranantajalla on oikeus luovuttaa kiinteistö aineisosineen ja tarpeistoineen kolmannelle siten, että vuokrasopimus ja osapuolten samaa sopimuskohdetta koskevat muut sopimukset säilyvät sisällöllisesti muuttumattomina voimassa.

## 20. Kiinteistöön kohdistuvat rasitteet ja rasitukset

Kiinteistöön on käytetty käyttötarkoitukseen sidottuja valtion osuuksia ja investointien arvonalisäveropalautuksia. Kiinteistön vuokraamiseen noudatetaan opetus- ja kulttuuritoimen rahoituksesta annetun lain 44 §:n mukaisia säännöksiä. Tämän vuokrasopimuksen mukaisesti vuokralainen vakuuttaa olevansa näistä tietoinen.

## 21. Erimielisyydet ja niiden ratkaiseminen

Kaikki tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti Osapuolten välisin neuvotteluin.

Mikäli erimielisyydessä ei päästä yksimielisyyteen, ratkaistaan sopimusta koskevat riidat Lapin käräjäoikeudessa.

## 22. Sovellettava laki

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia, ei kuitenkaan sen oikeuspaikkasäännöksiä.

## 23. Sopimuskappaleet

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) saman sisältöistä kappaletta, yksi kummallekin Osapuolelle.

## 24. Liitteet

Liite 1: Tilat / pohjapiirustukset

Liite 2: Palvelukuvaus

## Allekirjoitukset

Rovaniemellä xx. xxxxkuuta 2023

**Rovaniemen koulutus kuntayhtymä**

---

**Tapani Tuomaala**  
kiinteistöpäällikkö

Kemijärvellä XX . xxxkuuta 2023.





# Vuokrasopimus

Myllylammentie 23

---

**Kemijärven kaupunki**

---

XXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXX