

SOPIMUS YHTEISKÄYTTÖISISTÄ TILOISTA

Sopimuksen osapuolet

- Järvenpään kaupunki**
Y-tunnus: 0126541-4
Sibeliuksenkatu 8, PL 41, 04401 Järvenpää
Yhteyshenkilö: Topi Luostarinen, hallintopalvelupäällikkö
Puh. 0403152274
Sähköposti: topi.luostarinen@jarvenpaa.fi
- Senaatti-kiinteistöt / Etelä-Suomen alue**
Y-tunnus 1503388-4
osoite PL 237, 00531 Helsinki
Yhteyshenkilö sopimukseen liittyvissä asioissa: Eero Hellevuo
Puh. +358 505890023
Sähköposti: eero.hellevuo@senaatti.fi

1. Sopimuksen tausta

Järvenpään kaupungin (jäljempänä myös "kaupunki") ja Senaatti-kiinteistöjen (jäljempänä "Senaatti") välisen sopimuksen tarkoituksena on asiakaslähtöinen palveluyhteistyö, jossa Oikeuspalveluviraston alaiset tilojen käyttäjät Edunvalvontatoimisto, Oikeusaputoimisto sekä Talous- ja velkaneuvonta (jäljempänä "käyttäjä" tai "käyttäjät") työskentelevät yhteiskäyttöisissä tiloissa Bulevardikorttelissa, osoitteessa Helsingintie 18, 04400 Järvenpää, kaupungin toimijoiden sekä Kelan kanssa siten, että käyntiasiakkaiden palvelu tapahtuu pääosin yhteisellä Palvelutorilla. Lisäksi erillisellä vuokrasopimuksella vuokrataan yhteiskäyttöisten tilojen lisäksi 7. kerroksesta erilliset tilat sekä kaksi muuta tilaa, jotka eivät ole yhteiskäyttöisiä.

Senaatilta peritään yhteiskäyttöisten tilojen sekä muiden jäljempänä tässä sopimuksessa yksilöityjen palveluiden käytöstä korvaus (käyttöoikeuskorvaus), joka perustuu käyttäjien henkilöstön määrään Palvelutorilla. Vastaavia periaatteita noudatetaan kaikkien Palvelutorilla toimivien osapuolten kanssa.

Senaatti on kaupungin sopimuskumppani. Valtion vuokrajärjestelmän mukaisesti Senaatti vuokraa ja luovuttaa käyttöoikeuden edelleen Oikeuspalveluvirastolle Edunvalvontatoimiston, Oikeusaputoimiston sekä Talous- ja velkaneuvonnan käyttöön.

2. Tilat

Käyntiosoite	Helsingintie 18, 04400 Järvenpää
Pinta-ala	2635 m ² , pinta-ala ei ole tarkistusmitattu
Sijainti	Tilat sijaitsevat 3., 5. ja 6. kerroksissa
Tilatyypit	Asiakaspalvelu-, toimisto- ja sosiaalitilat
Käyttötarkoitus	Asiakaspalvelu-, toimisto- ja sosiaalitilat

Käyttäjillä on oikeus käyttää lisäksi porraskäytäviä, pyörävarastoa, sosiaalitylöjä sekä kiinteistön vuokralaisten yhteisessä käytössä olevia neuvottelutiloja yms. kiinteistön yhteiskäyttöisiä tiloja.

Järvenpään kaupunki antaa käyttäjien käyttöön yhteiskäyttöistä tilaa osoitteessa Helsingintie 18, 04400 Järvenpää (Bulevardikortteli). Järvenpään kaupunki toimii pääasiallisena käyttäjänä muissa yhteiskäyttöisissä tiloissa. Tämä sopimus ei rajoita kaupungin käyttöoikeutta yhteiskäyttöisiin tiloihin eikä se myöskään rajoita kaupungin oikeutta luovuttaa näiden tilojen yhteiskäyttöoikeuksia kolmansille osapuolille.

Yhteiskäyttötilojen käyttöoikeus annetaan julkisten palveluiden yhteispalvelupiste (Palvelutori) mukaiseen toimintaan käytettäväksi tilojen käyttösuunnitelman mukaisesti (liite 2 pohjapiirustukset). Senaatti tai käyttäjät sitoutuvat harjoittamaan tiloissa vain kaupungin hyväksymää toimintaa. Senaatti tai käyttäjät ovat velvollisia antamaan kaupungille tämän pyytessä tarpeelliset tiedot tilojen käyttämisestä. Senaatilla tai käyttäjillä ei ole oikeutta ilman Järvenpään kaupungin kirjallista etukäteistuomusta käyttää tiloja muuhun tarkoitukseen kuin mihin se on tässä sopimuksessa osoitettu.

Senaatille luovutetaan oikeus käyttää 3., 5. ja 6. kerroksen asiakaspalvelu-, toimisto-, neuvottelu- ja sosiaalitylöjä kaupungin kaikkia käyttäjiä koskevien yleisten ohjeiden mukaisesti, joiden mukaan tilojen käyttäjillä ei ole yhteiskäyttötiloissa nimettyjä paikkoja.

Lisäksi on sovittu, että Järvenpään kaupunki kustannuksellaan vastaa siitä, että yksi 5. kerroksen asiakaspalvelutila varustetaan sälekaihtimella tai rullaverholla ennen vuokra-ajan alkamista. Selvyyden vuoksi todetaan, että Senaatilla/käyttäjillä ei ole ennallistamisvastuuta 5. kerroksen asiakaspalvelutilaan asennettavasta sälekaihtimesta tai rullaverhosta.

3. Sopimuksen voimaantulo ja käyttöoikeuden alkaminen

Tämä sopimus tulee voimaan 1.9.2025. Sopimus on toistaiseksi voimassa oleva 12 kuukauden irtisanomisajalla ja niin, että ensimmäinen irtisanomisajankohta on 1.8.2027, jolloin sopimuksen viimeinen voimassaolopäivä olisi 31.8.2028.

Oikeus tämän sopimuksen mukaiseen tilojen yhteiskäyttöön alkaa 1.9.2025.

4. Korvaus käyttöoikeudesta, laskutus ja korvauksen tarkistus

4.1 Korvaus

Järvenpään kaupunki perii sopimuskaudella Senaatilta käyttöoikeuskorvausta, joka laskutetaan kuukausittain. Käyttöoikeuskorvaus koostuu sovittujen tilojen käyttöoikeuden lisäksi sopimuksen kohdassa 4.4 eritellyistä palveluista sekä tiloihin toteutettujen muutostöiden kustannuksista.

Senaatti sitoutuu suorittamaan kaupungille käyttöoikeuskorvausta 1 kuukauden välein. Sopimushetkellä käyttöoikeuskorvauksen määrä on 6.559,53 euroa + alv 25,5 % (Liite 4). Käyttöoikeuskorvauksen suuruus on mitoitettu toimistopuolen osalta 10 htv:n mukaan ja asiakaspalvelutilan osalta keskimäärin yhtä asiakaspalveluhuonetta per päivä vastaavan tarpeen perusteella. Järvenpään kaupunki vastaa siitä, että Senaatin edelleenvuokralaisen käytettävissä on edellä kuvattu määrä tiloja käytettävissään.

Mikäli käyttäjien henkilömäärä tai asiakaspalvelutarpeet kohteessa muuttuvat, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan käyttöoikeuskorvauksen määrästä uudelleen. Käyttöoikeuskorvauksen määrä ei kuitenkaan alene tässä sopimuksessa sovitusta, vaikka

henkilöstön määrä tai asiakaspalveluhuoneiden tarve väheneisikin vaan käyttöoikeuskorvaus on vähintään tässä sopimuksessa sovitun suuruinen.

4.2 Laskutus

Käyttöoikeuskorvauksen maksuvelvollisuus alkaa 1.9.2025. Käyttöoikeuskorvauksen maksuehto on 21 päivää ja korvaus laskutetaan sähköisesti. Eräpäivä on kuukauden 5. päivä.

Mahdollisesti viivästyneille maksuille tulee maksaa korkolain mukaista viivästyskorkoa.

4.2.1 Laskutusosoite

OVT-tunnus: 003715033884

Operaattori, välittäjä-tunnus TeliaSonera, 003703575029

Laskun viite: 401759

4.3 Käyttöoikeuskorvauksen tarkistus

Käyttöoikeuskorvauksen tarkistus

Indeksi: Elinkustannusindeksi 1951:10=100

Tarkistustaajuus: Vuosittain

Tarkistuskuukaudet: Tammikuu

Ensimmäinen mahdollinen tarkistus: tammikuu 2026

Perusindeksi: 04/2025

Tarkistusindeksikuukausi (tarkistusta edeltävä): Lokakuu

Indeksin pisteluvun alentuessa: Korvausta ei alenneta

4.4 Käyttöoikeuskorvausta vastaan luovutettavat muut palvelut ja tavarat

Käyttöoikeuskorvaukseen sisältyy:

- Järjestyksenvalvontapalvelu yhteiskäyttötiloissa
- Puhtaanapito
- Kiinteistönhoito ja vartiointi
- Kalustus
- ICT-kalusto
- Asiakastapaamistilojen käyttömahdollisuus
- Vuoronumerojärjestelmän käyttöoikeus
- Tilanvarausjärjestelmän käyttömahdollisuus
- Kulutunnisteet ja kulunvalvonnan pääkäyttö

Käyttöoikeuskorvaukseen ei sisälly:

- Tietosuojapapereiden keräysastia ja sen tyhjennys
- Tulostus ja kopiointi (monitoimilaitteet)
- Toimistotarvikkeiden käyttö

Kaikki sopimukseen sisältyvät muut palvelut ja tavarat on lueteltu tässä sopimuksessa ja mikäli myöhemmin ilmenee tarve jollekin muulle, kuin sopimuksessa mainitulle palvelulle tai tavaralle, tulee tästä neuvotella ja sopia osapuolten kesken tällöin erikseen.

5. Vastuunajat

Yhteiskäyttöisten tilojen osalta Järvenpään kaupunki vastaa tilojen sekä sen rakenteiden, laitteiden ja vastaavien hankinnasta, ylläpidosta ja uusimisesta. Selvyyden vuoksi todetaan, että Senaatilla tai käyttäjillä ei ole yhteiskäyttöisten tilojen osalta hankinta-, ylläpito- ja uusimisvastuuta muista kuin yhteiskäyttötiloihin vietyjen omien laitteidensa osalta.

6. Arvonlisävero

Käyttöoikeuskorvaus on vastiketta arvonlisäverolain 1 §:ssä tarkoitetun arvonlisäverollisen palvelun myynnistä.

Sopimuksessa mainittuihin hintoihin lisätään kulloinkin voimassa olevan verokannan mukainen arvonlisävero.

7. Vakuutukset

Kumpikin sopimuksen osapuoli vastaa oman toimintansa vakuuttamisesta. Järvenpään kaupunki vastaa toimitilaan liittyvistä vakuutuksista.

Senaatti tai käyttäjä vastaa tarpeelliseksi katsomassaan laajuudessa yhteiskäyttötiloissa olevan oman tai hallussaan olevan kolmannen tahon omistaman omaisuuden vakuuttamisesta vesi- ja palovahinkojen varalta. Lisäksi Senaatti tai käyttäjä on vastaavasti vastuussa tarpeelliseksi katsomassaan laajuudessa yhteiskäyttötiloissa olevan oman tai hallussaan olevan kolmannen tahon omistaman omaisuuden esim. ICT-laitteiston vakuuttamisesta vahinkojen varalta.

Käyttäjät vastaavat yhteiskäyttötiloissa olevasta omaisuudestaan. Järvenpään kaupunki ei vastaa vahingosta, joka tulipalon, varkauden, vesivahingon tai vastaavan muun syyn takia aiheutuu käyttäjän liiketoiminnalle, koneille ja laitteille tai yhteiskäyttötiloissa olevalle käyttäjän tai kolmannen henkilön omaisuudelle, ellei näytetä, että vahinko on johtunut Järvenpään kaupungin puolella olevasta syystä.

8. Yleinen huolellisuusvelvoite

Senaatti ja käyttäjät vastaavat siitä, että yhteiskäyttötilojen käyttäminen on sopimuksessa määritellyn käyttötarkoituksen mukaista. Käyttäjät ovat velvollisia käyttämään tiloja huolellisesti sekä noudattamaan työturvallisuudesta, ympäristöstä, terveydestä ja siisteydestä ja muista annettuja lakeja, viranomaismääräyksiä ja ohjeistuksia.

Senaatti tai käyttäjät eivät ole vastuussa tilojen tavanomaisesta kulumisesta, joka aiheutuu yhteiskäyttötilojen käyttämisestä sopimuksessa määritellyn tarkoitukseen.

Käyttäjät ovat vastuussa tilojen turvallisen käytön ohjeistuksesta niin henkilökuntansa, asiakkaidensa, opiskelijoidensa kuin vieraidensa osalta.

Senaatti tai käyttäjät ovat velvollisia korvaamaan Järvenpään kaupungille vahingon, jonka käyttäjä tahallisesti, laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttaa yhteiskäyttötiloille. Senaatti tai käyttäjät ovat velvollisia korvaamaan kaupungille myös

vahingon, jonka yhteiskäyttötiloissa käyttäjien luvalla oleskeleva henkilö on tahallisesti taikka laiminlyönnillään taikka muulla huolimattomuudellaan aiheuttanut tiloille tai tiloissa olevalle omaisuudelle ja irtaimistolle.

Senaatti, käyttäjät ja kaupunki pitävät vuosittain yhteiskäyttötiloissa katselmuksen. Lisäksi kaupungilla on oikeus toimittaa tiloissa muulloinkin katselmuksia ilmoitettuaan siitä etukäteen Senaatille ja käyttäjille.

9. Muut ehdot

8.1. Jakeluhäiriöt ja -katkokset

Tilapäiset häiriöt vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai kiinteistön kannalta tarpeelliset katkokset vastaavissa jakelulaitteissa eivät oikeuta Senaattia tai käyttäjiä käyttökorvauksen alennukseen tai korvaukseen Järvenpään kaupungilta.

Kaupungin tulee kuitenkin kaikin tavoin pyrkiä ennaltaehkäisemään tällaisia tilanteita ja korjata vastuulleen kuuluvat mahdolliset häiriöt viivytyksettä, kuitenkin viimeistään 2 viikon kuluessa häiriön tiedoksisaannista. Muussa tapauksessa Senaatti tai käyttäjät ovat oikeutettuja alennukseen käyttökorvauksesta tai korvaukseen kaupungilta tilojen käytön estymistä koskevilta osin.

8.2. Kulkuoikeus

Avaimet/kulikutunnisteet yhteiskäyttötiloihin luovutetaan käyttäjille sopimuskauden alkaessa. Sopimussuhteen päättyessä käyttäjät palauttavat avaimet/kulikutunnisteet kaupungille.

Käyttäjät huolehtivat siitä, että käyttäjien henkilöstö palauttaa avaimet/kulikutunnisteet palvelussuhteen päättyessä. Muussa tapauksessa Senaatti tai käyttäjät vastaavat mahdollisista uusien avainten hankkimisesta tai lukitusmuutoksista aiheutuvista kustannuksista.

8.3 Ympäristövastuu

Senaatti ja käyttäjät sitoutuvat omassa toiminnassaan noudattamaan Suomessa voimassa olevia ympäristönsuojeluun liittyviä lakeja ja toimimaan ympäristönsuojeluperiaatteiden mukaisesti. Lisäksi käyttäjät sitoutuvat käyttämään tiloja kaupungin asettamien ympäristötavoitteiden mukaisesti.

Senaatti ja käyttäjät ovat velvollisia antamaan kaupungille välittömästi tiedoksi yhteiskäyttötiloissa tai toiminnassa ilmaantuvat mahdolliset uudet ympäristöriskejä aiheuttavat asiat tai ympäristöriskit. Tiedoksiannon jälkeen Senaatti, käyttäjät ja kaupunki etsivät soveltuvan ratkaisun ympäristöriskien ehkäisemiseksi yhdessä.

Käyttäjien omasta toiminnasta aiheutuvat ympäristövastuut ja niihin mahdollisesti liittyvät velvoitteet kuuluvat Senaatille tai käyttäjille. Yhteiskäyttötiloihin liittyvät vastuut kuuluvat puolestaan kaupungille.

8.4 Senaatin tai käyttäjien toteuttamat muutos- ja korjaustyöt

Alkuperäisten muutostöiden jälkeen toiminnan vaatimat tai toiminnallisista tarpeista tai toiminnan muutoksista lähtevät muutostyöt ovat Senaatin kustannettavia ja vastuulla.

Senaatilla tai käyttäjillä ei ole oikeutta tehdä muutos- tai korjaustyötä tiloissa ilman kaupungin etukäteen antamaa kirjallista lupaa. Tällaisina luvanvaraisina töinä pidetään muun muassa

rakenteisiin kohdistuvia kiinnitystöitä ja kiinteiden kalusteiden vaihtamista. Senaatin/käyttäjien muutostöistä sovitaan kirjallisesti erikseen.

Senaatin ja käyttäjän tulee sovittuna ajankohtana antaa Järvenpään kaupungille mahdollisuus tulla tarkastamaan tehtyjä muutos- tai korjaustöitä. Samoin on sovittava korjaamisen ajankohdasta sekä miten muutos- tai korjaustyö suoritetaan (aikataulu, materiaalit, tekijät, valvojat, laatutaso).

Senaatti tai käyttäjä ei saa ilman kaupungin lupaa kiinnittää mainoksia tai kilpiä ym. sellaisia tilojen seiniin tai muille paikoille eikä tontin alueelle. Selvyyden vuoksi todetaan, että Senaatilla ja/tai käyttäjillä on kuitenkin lupa kiinnittää käyttäjien toimipaikan sijainnista kertovat opasteet kaupungin kanssa erikseen sovittavan toteutustavan mukaisesti. Senaatin ja käyttäjien on otettava huomioon viranomais määräykset ja hankittava niiden edellyttämät luvat. Järvenpään kaupunki hoitaa Palvelutoria koskevat kyltit ja opasteet.

10. Käyttöoikeuden siirto

Senaatilla ei ole oikeutta luovuttaa tiloja tai yhteiskäyttöoikeuksia edelleen tässä sopimuksessa mainittuja käyttäjiä lukuun ottamatta ilman erillistä neuvottelua kaupungin kanssa.

11. Sopimuksen päättymisen ja poismuutto

Yhteiskäyttötiloista poismuutto on sopimuksen päättymispäivän jälkeinen arkipäivä, ellei kirjallisesti ole muuta sovittu.

10.1. Tilojen kunto sopimuksen päättyessä

Yhteiskäyttöoikeuden nojalla tiloja käyttävän on huolehdittava oman käyttönsä aiheuttaman likaantumisen poistamisesta. Senaatin tai käyttäjän on poistettava kohteesta kaikki hallitsemansa ja omistamansa omaisuus sekä sellainen kolmannen omaisuus, joka on Senaatin tai käyttäjän toiminnasta johtuen kohteessa, ja luovuttava kohteen käytöstä.

Senaatilla tai käyttäjillä on velvollisuus sopimuksen päättyessä kustannuksellaan poistaa yhteiskäyttötiloihin toimintaansa varten hankkimansa ja asentamansa kalusteet, koneet ja laitteet, teipit, kyltit yms., ellei niistä kirjallisesti ole toisin sovittu.

Tiloissa pidetään yhteinen katselmus sopimuksen päättymisen yhteydessä, jossa todetaan tilojen kunto. Katselmuksessa mahdollisesti todetut Senaatin tai käyttäjien vastuulle kuuluvat puutteellisuudet tai viat on Senaatin tai käyttäjien korjattava viivytyksettä. Ellei näin tapahdu, Järvenpään kaupungilla on oikeus suorittaa ne Senaatin kustannuksella.

12. Muut ehdot

Tässä sopimuksessa noudatetaan soveltuvin osin Senaatin "Sisäänvuokrauksen ehdot 30.6.2023" -liitettä lukuun ottamatta sen kappaleita 1.2, 1.3 ja 4.3.

Mikäli sopimusasiakirjan ja liitteiden välillä on ristiriitaa, ratkaisee sopimusasiakirjan sanamuoto. Selvyyden vuoksi todetaan, että liitteenä 1 olevia Senaatin Sisäänvuokrauksen ehdot 30.6.2023 sovelletaan siltä osin kuin niistä ei ole tässä sopimuksessa poikettu.

Liiteasiakirjat pätevät niiden numerojärjestyksessä siten, että ristiriitatilanteissa sovelletaan sitä liitettä, jonka järjestysnumero on pienempi.

Osapuolet sitoutuvat sopimaan henkilötietojen käsittelystä erikseen ennen vuokra-ajan alkamista.

13. Riitojen ratkaisu ja noudatettava laki

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia sen lainvalintasäännöksiä lukuun ottamatta.

Sopimukseen liittyvät erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan sopijapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli neuvottelut eivät johda ratkaisuun, riita ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa.

14. Sopimuksen liitteet

1. Senaatin Sisäänvuokrauksen ehdot 30.6.2023
2. Pohjapiirustukset
3. Tila- ja kustannuserittely 10.6.2025

15. Allekirjoitukset ja päiväys

Sopimus allekirjoitetaan sähköisesti.