

LIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

Sopimuksen osapuolet

1. VUOKRANANTAJA

Järvenpään kaupunki
Y-tunnus: 0126541-4
Sibeliuksenkatu 8, PL 41, 04401 Järvenpää
Yhteyshenkilö: Topi Luostarinen, hallintopalvelupäällikkö
Puh. 0403152274
Sähköposti: topi.luostarinen@jarvenpaa.fi

2. VUOKRALAINEN

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 ja Senaatti-kiinteistöjen välillä on laadittu sopimus yhteiskäyttöisistä tiloista, jonka 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.

Tällä sopimuksella vuokrataan Bulevardikorttelin 7. kerroksesta erilliset tilat sekä kaksi muuta tilaa vuokralaisen yksinomaiseen käyttöön. Lisäksi erillisellä sopimuksella yhteiskäyttöisistä tiloista sovitaan yhteiskäyttöisten tilojen käyttöoikeuden luovutuksesta Bulevardikorttelissa.

Senaatti on kaupungin sopimuskumppani. Valtion vuokrajärjestelmän mukaisesti Senaatti vuokraa vuokrattavat tilat edelleen Oikeuspalveluvirastolle Edunvalvontatoimiston, Oikeusaputoimiston sekä Talous- ja velkaneuvonnan käyttöön (jäljempänä myös ”Edelleenvuokralainen”).

2. Vuokrattavat tilat

Käyntiosoite
Pinta-ala

Helsingintie 18, 04400 Järvenpää
227,5 m2, pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu

Sijainti	Tilat sijaitsevat 7., 3. ja 1. kerroksissa
Tilatyyppe	Toimisto- ja varastotilat
Käyttötarkoitus	Toimisto- ja varastotilat

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

Vuokralainen pidättäytyy harjoittamasta sellaista toimintaa vuokrattavissa tiloissa, josta saattaa aiheutua vahinkoa taikka olennaista häiriötä muille rakennuksen käyttäjille. Lisäksi vuokralainen sitoutuu siihen, että sen vuokrattavissa tiloissa harjoittama toiminta on kulloinkin voimassa olevan soveltuvan lainsäädännön ja viranomais määräysten mukaista (mukaan lukien, mutta ei rajoittuen, palo- ja pelastus määräykset).

Lisäksi on sovittu, että vuokranantaja vastaa kustannuksellaan siitä, että 3. kerroksen postitustilaksi käyttöön otettavan tilan lasiseinä teipataan ennen vuokra-ajan alkamista. Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralaisella ei ole ennallistamisvastuuta 3. kerroksen postitustilan teippauksesta.

3. Vuokra-aika ja sen alkaminen

Vuokra-aika alkaa 18.8.2025.

Vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa 12 kuukauden irtisanomisajalla ja niin, että ensimmäinen irtisanomisajankohta on 1.8.2027, jolloin sopimuksen viimeinen voimassaolopäivä olisi 31.8.2028.

4. Vuokran määrä

Tällä sopimuksella vuokralainen sitoutuu suorittamaan vuokraamistaan tiloista vuokraa vuokranantajalle 1 kuukauden välein. Vuokran määrä on 6.940,47 euroa / kk. Vuokran määrään lisätään kulloinkin voimassa olevan verokannan mukainen arvonn lisävero.

4.1 Vuokranmaksuvelvollisuuden alkaminen ja vuokran maksaminen

Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa 18.8.2025. Vuokran maksuehto on 21 päivää ja vuokra laskutetaan sähköisesti. Eräpäivä on kuukauden 5. päivä.

Vuokranmaksun mahdollisesti viivästyessä on vuokralainen velvollinen suorittamaan maksamattomalle määrälle korkolain (633/1982, muutoksin) mukaan määräytyvää vuotuista viivästyskorkoa eräpäivästä maksupäivään saakka.

4.1.1 Laskutusosoite

OVT-tunnus:	003715033884
Operaattori, välittäjä tunnus	TeliaSonera, 003703575029
Laskun viite:	401759

4.2 Vuokran tarkistus

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa tämän sopimuksen mukaista vuokraa seuraavasti:

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

5. Vastuujataulukko

Vuokralaisen yksinomaisessa käytössä olevien tilojen osalta rakenteiden, laitteiden ja vastaavien hankinta-, ylläpito- ja uusimisvastuu määräytyvät liitteenä 3 olevan vastuujataulukon mukaisesti.

Jollei sopimuksessa tai vastuujataulukossa muuta ole sovittu, vuokranantaja vastaa vuokrauskohteesta, sen rakenteista, kiinteistön laitteista ja yleisvalaistuksesta sekä vuokrauskohteen ylläpidosta.

Asiakas vastaa vuokrattujen tilojen siivouksesta pois lukien 3. kerroksen tilat, joiden siivouksesta vastaa vuokranantaja.

6. Sähkö

Vuokralainen tai edelleenvuokralainen vastaa vuokrattavien tilojen sekä niitä yksinomaan palvelevien laitteiden tai vastaavien osalta kuluttamastaan sähköstä mitatun kulutuksen perusteella suoraan sähköenergian myyjälle.

7. Vakuutukset

Kumpikin sopimuksen osapuoli vastaa oman toimintansa vakuuttamisesta. Vuokranantaja vastaa vuokratilaan liittyvistä vakuutuksista.

Vuokralainen vastaa tarpeelliseksi katsomassaan laajuudessa vuokrattavissa tiloissa olevan oman tai hallussaan olevan kolmannen tahon omistaman omaisuuden vakuuttamisesta vesi- ja palovahinkojen varalta.

Vuokranantaja ei vastaa vahingosta, joka tulipalon, varkauden, vesivahingon tai vastaavan muun syyn takia aiheutuu vuokralaisen liiketoiminnalle, koneille ja laitteille tai vuokralaisen tai kolmannen henkilön omaisuudelle, ellei näytetä, että vahinko on johtunut vuokranantajan tahallisuudesta tai törkeästä huolimattomuudesta.

8. Yleinen huolellisuusvelvoite

Vuokralainen vastaa siitä, että vuokrattavien tilojen käyttäminen on sopimuksessa määritellyn käyttötarkoituksen mukaista. Vuokralainen on velvollinen käyttämään tiloja huolellisesti sekä noudattamaan työturvallisuudesta, ympäristöstä, terveydestä ja siisteydestä ja muista vastaavista asioista annettuja lakeja, viranomaismääräyksiä ja ohjeistuksia.

Vuokralainen ei ole vastuussa tilojen tavanomaisesta kulumisesta, joka aiheutuu tilojen käyttämisestä sopimuksessa määritellyn tarkoitukseen.

Vuokralainen on vastuussa tilojen turvallisen käytön ohjeistuksesta niin henkilökuntansa, asiakkaidensa, opiskelijoidensa kuin vieraidensa osalta.

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vahingon, jonka vuokralainen tahallisesti, laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttaa vuokrattaville tiloille. Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle myös vahingon, jonka vuokrattavissa tiloissa vuokralaisen luvalla oleskeleva henkilö on tahallisesti taikka laiminlyönnillään taikka muulla huolimattomuudellaan aiheuttanut tiloille tai tiloissa olevalle vuokranantajalle kuuluvalla omaisuudella ja irtaimistolle.

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

9. Muut ehdot

9.1. Jakeluhäiriöt ja -katkokset

Tilapäiset häiriöt vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai kiinteistön kannalta tarpeelliset katkokset vastaavissa jakelulaitteissa eivät oikeuta vuokralaista vuokran alennukseen eivätkä muuhun korvaukseen vuokranantajalta.

Vuokranantajan tulee kuitenkin kaikin kohtuullisesti käytettävissään olevin tavoin pyrkiä ennaltaehkäisemään tällaisia tilanteita ja korjata vastuulleen kuuluvat mahdolliset häiriöt viivytyksettä, kuitenkin viimeistään 2 viikon kuluessa häiriön tiedoksisaannista.

9.2. Kulkuoikeus

Avaimet/kulikutunnisteet vuokrattaviin tiloihin luovutetaan vuokralaiselle sopimuskauden alkaessa. Sopimussuhteen päättyessä vuokralainen palauttaa avaimet/kulikutunnisteet vuokranantajalle.

Vuokralainen huolehtii siitä, että vuokralaisen henkilöstö palauttaa avaimet/kulikutunnisteet palvelussuhteen päättyessä. Muussa tapauksessa vuokralainen vastaa mahdollisista uusien avainten hankkimisesta, lukkojen uudelleen sarjoittamisesta tai muista lukitusmuutoksista aiheutuvista kustannuksista.

9.3 Ympäristövastuu

Vuokralainen sitoutuu omassa toiminnassaan noudattamaan Suomessa voimassa olevia ympäristönsuojeluun liittyviä lakeja ja toimimaan ympäristönsuojeluperiaatteiden mukaisesti. Lisäksi vuokralainen sitoutuu käyttämään tiloja vuokranantajan asettamien ympäristötavoitteiden mukaisesti.

Vuokralainen on velvollinen antamaan vuokranantajalle välittömästi tiedoksi vuokrattavissa tiloissa tai toiminnassa ilmaantuvat mahdolliset uudet ympäristöriskejä aiheuttavat asiat tai ympäristöriskit. Tiedoksiannon jälkeen sopimuksen osapuolet etsivät soveltuvan ratkaisun ympäristöriskien ehkäisemiseksi yhdessä.

Vuokralaisen omasta toiminnasta aiheutuvat ympäristövastuut ja niihin mahdollisesti liittyvät velvoitteet kuuluvat vuokralaiselle.

9.4 Vuokralaisen toteuttamat muutos- ja korjaustyöt

Toiminnan vaatimat tai toiminnallisista tarpeista tai toiminnan muutoksista lähtevät muutostyöt ovat vuokralaisen kustannettavia ja vastuulla.

Vuokralaisella ei ole oikeutta tehdä muutos- tai korjaustöitä tiloissa ilman vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista lupaa. Tällaisina luvanvaraisina töinä pidetään muun muassa rakenteisiin kohdistuvia kiinnitystöitä ja kiinteiden kalusteiden vaihtamista. Vuokralaisten muutostöistä sovitaan kirjallisesti erikseen.

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

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan lupaa kiinnittää mainoksia tai kilpiä ym. sellaisia tilojen seiniin tai muille paikoille eikä tontin alueelle. Selvyden vuoksi todetaan, että vuokralaisella on kuitenkin lupa kiinnittää vuokralaisen toimipaikan sijainnista kertovat opasteet vuokranantajan kanssa erikseen sovittavan toteutustavan mukaisesti. Vuokralaisen on otettava huomioon viranomais määräykset ja hankittava niiden edellyttämät luvat.

10. Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella ei ole oikeutta luovuttaa tiloja tai vuokraoikeutta edelleen tässä sopimuksessa mainittuja käyttäjiä (oikeuspalveluvirasto, edunvalvontatoimisto, oikeusaputoimisto ja talous- ja velkaneuvonta) lukuun ottamatta ilman erillistä neuvottelua vuokranantajan kanssa ja vuokranantajalta saatua kirjallista lupaa.

11. Sopimuksen päättymisen ja poismuutto

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

11.1. Vuokrattavien tilojen kunto sopimuksen päättyessä

Vuokraoikeuden nojalla vuokralaisen on huolehdittava oman käyttönsä aiheuttaman likaantumisen poistamisesta. Vuokralaisen on poistettava kohteesta kaikki hallitseman ja omistamansa omaisuus sekä sellainen kolmannen omaisuus, joka on vuokralaisen toiminnasta johtuen vuokrattavissa tiloissa, ja luovuttava tilojen käytöstä sekä jätettävä tilat vuokranantajan vapaaseen hallintaan.

Vuokralaisella on velvollisuus sopimuksen päättyessä kustannuksellaan poistaa tiloihin 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 vuokralaisen vastuulle kuuluvat puutteellisuudet tai viat on vuokralaisen korjattava viivytyksettä. Ellei näin tapahdu, vuokranantajalla on oikeus suorittaa ne vuokralaisen kustannuksella.

12. Muut ehdot

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

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 lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995).

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. Vastuujataulukko
4. Tila- ja kustannuserittely 10.6.2025

15. Allekirjoitukset ja päiväys

Sopimus allekirjoitetaan sähköisesti.