

# 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
- Kansaneläkelaitos / Kela**  
Y-tunnus 0246246-0  
PL 450, 00056 KELA  
Yhteyshenkilö sopimukseen liittyvissä asioissa:  
Anne Piironen, vastaava kiinteistöjuristi  
Puh. 0400 305219  
Sähköposti: anne.piironen@kela.fi

## 1. Sopimuksen tausta

Sopimus perustuu Järvenpään kaupungin ja Kansaneläkelaitoksen yhteiseen tahtotilaan käynnistää asiakaslähtöinen palveluyhteistyö, joka sijoittuu yhteiskäyttöisiin tiloihin, joissa tulevat toimimaan työvoimapalvelut, Kela, maahanmuuttopalvelut sekä ohjaamopalvelut (Palvelutori).

Järvenpään kaupunki on tarjonnut yhteistyöhanketta varten asiakaspalveluun ja muuhun palveluyhteistyöhön sopivaa toimitilaansa Bulevardikorttelissa, osoitteessa Helsingintie 18, 04400 Järvenpää.

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

Kohteen käyttöoikeus luovutetaan julkisten palveluiden yhteispalvelupiste (Palvelutori) mukaiseen toimintaan käytettäväksi.

## 2. Tilat

Käyntiosoite	Helsingintie 18, 04400 Järvenpää
Pinta-ala	2210 m <sup>2</sup> , pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu
Sijainti	5. ja 6. kerrokset
Tilatyypit	Asiakaspalvelu-, toimisto- ja sosiaalitilat
Käyttötarkoitukset	Asiakaspalvelu-, toimisto- ja sosiaalitilat

Järvenpään kaupunki antaa Kelan käyttöön yhteiskäyttöistä tilaa osoitteessa Helsingintie 18, 04400 Järvenpää (Bulevardikortteli). Todettakoon selvyyden vuoksi, että tällä sopimuksella Kela ei saa yksinomaista hallinta- ja käyttöoikeutta mihinkään tiettyyn edellä mainitussa osoitteessa sijaitsevaan tilaan. Järvenpään kaupunki toimii pääasiallisena loppukäyttäjänä edellä yksilöidyissä tiloissa. Tämä sopimus ei rajoita Järvenpään kaupungin käyttöoikeutta edellä yksilöityihin tiloihin eikä se myöskään rajoita Järvenpään kaupungin oikeutta luovuttaa näiden tilojen yhteiskäyttöoikeuksia kolmansille osapuolille.

Yhteiskäyttötilojen käyttöoikeus annetaan julkisten palveluiden yhteispalvelupiste (Palvelutori) mukaiseen toimintaan käytettäväksi tilojen käyttösuunnitelman mukaisesti (liite pohjapiirustus luonnos). Kela sitoutuu harjoittamaan tiloissa vain Järvenpään kaupungin hyväksymää toimintaa. Kela on velvollinen antamaan Järvenpään kaupungille tämän pyytessä tarpeelliset tiedot tilojen käyttämisestä. Kelalla ei ole oikeutta ilman Järvenpään kaupungin kirjallista etukäteissuostumusta käyttää tiloja muuhun tarkoitukseen kuin mihin se on tässä sopimuksessa osoitettu.

Kelalla on oikeus käyttää 5. ja 6. kerroksen asiakaspalvelu-, toimisto- ja sosiaalitiloja kaupungin kaikkia käyttäjiä koskevien yleisten ohjeiden mukaisesti, joiden mukaan tilojen käyttäjillä ei ole yhteiskäyttötiloissa nimettyjä paikkoja.

### 3. Sopimuksen voimaantulo ja käyttöoikeuden alkaminen

Tämä sopimus tulee voimaan, kun sopimuksen osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja Järvenpään kaupungin toimivaltaisen toimielimen sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman. Sopimus on määräaikainen ja voimassa 31.12.2029 saakka.

Sopimuksen jatkumisesta sopimuskauden jälkeen, uudella sopimuksella, voidaan neuvotella osapuolten kesken tämän sopimuskauden aikana. Neuvottelut tulee aloittaa viimeistään 15 kuukautta ennen sopimuskauden päättymistä.

Oikeus tämän sopimuksen mukaiseen tilojen yhteiskäyttöön alkaa x.x.2025.

### 4. Korvaus käyttöoikeudesta, laskutus ja korvauksen tarkistus

#### 4.1 Korvaus

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

Kela sitoutuu suorittamaan Järvenpään kaupungille käyttöoikeuskorvausta 1 kuukauden välein. Sopimushetkellä käyttöoikeuskorvauksen määrä on 6.332,56 € + alv 25,5 %. Käyttöoikeuskorvauksen suuruus on mitoitettu 10 henkilön mukaan. Mikäli Kelan henkilömäärä kohteessa lisääntyy, osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan käyttöoikeuskorvauksen määrästä uudelleen.

Kuukausittain maksettavaan käyttöoikeuskorvaukseen sisältyy korvaus Järvenpään kaupungin toteutettaman tilamuutostyöprojektin kustannuksista. Korvaus perustuu muutostyön arvioituun kustannukseen 700.000 € alv 0 %.

#### 4.2 Laskutus

Korvauksen maksuvelvollisuus alkaa, kun tilat ovat valmiit ja Kelan oikeus tämän sopimuksen mukaiseen tilojen yhteiskäyttöön alkaa. Käyttöoikeuskorvaus eräännyy etukäteen

maksettavaksi kuukauden välein olevan laskutuskuukauden 5. päivään mennessä.  
Mahdollisesti viivästyneille maksuille tulee maksaa korkolain mukaista viivästyskorkoa.

### 4.3 Käyttöoikeuskorvauksen tarkistus

**Käyttöoikeuskorvauksen tarkistus**

**Ehdon nimi:** Elinkustannusindeksiin sidottu

**Indeksi:** Elinkustannusindeksi 1951

**Tarkistustaajuus:** Vuosittain

**Tarkistuskuukaudet:** Tammikuu

**Ensimmäinen mahdollinen tarkistus:** Tammikuu / 2026

**Perusindeksi:** Allekirjoitushetkellä käytettävissä oleva pisteluku

**Tarkistusindeksikuukaudet (tarkistusta edeltävät):** Lokakuu

**Indeksin pisteluvun alentuessa:** Korvausta ei alenneta

### 4.4 Käyttöoikeuskorvausta vastaan luovutettavat muut palvelut ja tavarat

Käyttöoikeuskorvaukseen sisältyy:

- Järjestyksenvalvontapalvelu yhteiskäyttötiloissa
- Puhtaanapito
- Kiinteistönhoito ja vartiointi
- Sähkö, lämpö, vesi ja jätehuolto (nämä hyödykkeet sinänsä ”tavallisellekin” kiinteistönvuokaukselle tyypillisiä)
- Kalustus
- ICT-kalusto
- Asiakastapaamistilojen käyttömahdollisuus
- Vuoronumerojärjestelmän käyttöoikeus
- Tilanvarausjärjestelmän käyttömahdollisuus

Käyttöoikeuskorvaukseen ei sisälly:

- Tietosuojapapereiden keräysastia ja sen tyhjennys
- Tulostus ja kopiointi
- 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. Arvonlisävero

Käyttöoikeuskorvaus on vastiketta arvonlisäverolain 1 §:ssä tarkoitetun arvonlisäverollisen palvelun myynnistä, ja sopimuksessa mainittuihin hintoihin lisätään kulloinkin voimassa olevan verokannan mukainen arvonlisävero.

## 6. Muutostöiden tavoitteet ja alustava aikataulu

Yhteiskäyttötiloissa suoritettavat muutostyöt suoritetaan Järvenpään kaupungin toimesta ennen sopimuskauden alkua. Kela suorittaa osuutensa muutostöiden kuluista Järvenpään

kaupungille osana käyttöoikeuskorvausta. Muutostöiden aikataulun muuttuminen tai viivästyminen ei oikeuta Kelaä vahingonkorvauksiin. Siltä osin kuin muutostöihin sisältyy vain tietyn tilojen yhteiskäyttäjän edellyttämiä muutostöitä, kohdennetaan kyseiset muutostyökustannukset kyseisen yhteiskäyttäjän vastattaviksi.

### 7.1. Kelan toteuttamat muutos- ja korjaustyöt

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

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

Kela ei saa ilman Järvenpään kaupungin lupaa kiinnittää mainoksia tai kilpiä ym. sellaisia tilojen seiniin tai muille paikoille eikä tontin alueelle. Kelan on otettava huomioon viranomais määräykset ja hankittava niiden edellyttämät luvat. Järvenpään kaupunki hoitaa Palvelutoria koskevat kyltit ja opasteet.

Kelan 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).

## 7. Vakuutukset

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

Kelalla on velvollisuus vakuuttaa yhteiskäyttötiloissa oleva oma tai hallussaan oleva kolmannen tahon omistama omaisuus vesi- ja palovahinkojen varalta. Lisäksi Kela on velvollinen vakuuttamaan yhteiskäyttötiloissa olevan oman tai hallussaan olevan kolmannen tahon omistaman omaisuuden esim. ICT-laitteiston vahinkojen varalta ja pitämään vakuutukset voimassa sopimussuhteen voimassaoloajan.

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

## 8. Yleinen huolellisuusvelvoite

Kela vastaa siitä, että yhteiskäyttötilojen käyttäminen on sopimuksessa määritellyn käyttötarkoituksen mukaista. Kela on velvollinen käyttämään tiloja huolellisesti sekä noudattamaan työturvallisuudesta, ympäristöstä, terveydestä ja siisteydestä ja muista annettuja lakeja, viranomais määräyksiä ja ohjeistuksia.

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

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

Kela on velvollinen korvaamaan Järvenpään kaupungille vahingon, jonka Kela tahallisesti, laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttaa yhteiskäyttötiloille. Kela on velvollinen korvaamaan Järvenpään kaupungille myös vahingon, jonka yhteiskäyttötiloissa Kelan luvalla oleskeleva henkilö on tahallisesti taikka laiminlyönnillään taikka muulla huolimattomuudellaan aiheuttanut tiloille tai tiloissa olevalle omaisuudelle ja irtaimistolle.

Kela ja Järvenpään kaupunki pitävät vuosittain yhteiskäyttötiloissa katselmuksen. Lisäksi Järvenpään kaupungilla on oikeus toimittaa tiloissa muulloinkin katselmuksia ilmoitettuaan siitä etukäteen Kelalle.

## 9. Muut ehdot

### 10.1. Jakeluhäiriöt ja -katkokset

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

Järvenpään 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 Kela on oikeutettu alennukseen käyttökorvauksesta tai korvaukseen Järvenpään kaupungilta tilojen käytön estymistä koskevilta osin.

### 10.2. Kulkuoikeus

Avaimet/kulcutunnisteet yhteiskäyttötiloihin luovutetaan Kelalle sopimuskauden alkaessa. Sopimussuhteen päättyessä Kela palauttaa avaimet/kulcutunnisteet Järvenpään kaupungille.

Kela huolehtii siitä, että Kelan henkilöstö palauttaa avaimet/kulcutunnisteet palvelussuhteen päättyessä. Muussa tapauksessa Kela vastaa mahdollisista uusien avainten hankkimisesta tai lukitusmuutoksista aiheutuvista kustannuksista.

### 10.3 Ympäristövastuu

Kela sitoutuu omassa toiminnassaan noudattamaan Suomessa voimassa olevia ympäristönsuojeluun liittyviä lakeja ja toimimaan ympäristönsuojeluperiaatteiden mukaisesti. Lisäksi Kela sitoutuu käyttämään tiloja Järvenpään kaupungin asettamien ympäristötavoitteiden mukaisesti.

Kela on velvollinen antamaan Järvenpään kaupungille välittömästi tiedoksi yhteiskäyttötiloissa tai toiminnassa ilmaantuvat mahdolliset uudet ympäristöriskejä aiheuttavat asiat tai ympäristöriskit. Tiedoksiannon jälkeen Kela ja Järvenpään kaupunki etsivät soveltuvan ratkaisun ympäristöriskien ehkäisemiseksi yhdessä.

Kelan omasta toiminnasta aiheutuvat ympäristövastuut ja niihin mahdollisesti liittyvät velvoitteet kuuluvat Kelalle. Yhteiskäyttötiloihin liittyvät vastuut kuuluvat puolestaan Järvenpään kaupungille.

## 10. Käyttöoikeuden siirto

Kela ei saa ilman Järvenpään kaupungin etukäteen antamaa kirjallista lupaa siirtää yhteiskäyttöoikeuttaan kolmannelle.

## 11.Sopimuksen päätyminen ja poismuutto

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

### 12.1. Tilojen kunto sopimuksen päättyessä

Yhteiskäyttöoikeuden nojalla tiloja käyttävän on huolehdittava oman käyttönsä aiheuttaman likaantumisen poistamisesta. Kelan on poistettava tiloista kaikki hallitsemansa, omistamansa tai kolmannen omaisuus ja jätettävä tilat Järvenpään kaupungin vapaaseen hallintaan.

Kelalla 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. Yhteiskäyttötilojen ainesosiksi tulleet laitteet ja kalusteet jätetään kuitenkin korvauksetta tiloihin.

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

## 13.Muut ehdot

Tähän sopimukseen liittyy Järvenpään kaupungin ja Kelan sopimus yhteispalvelusta (Liite 3).

## 12.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. Pohjapiirustus, luonnos
2. Laskelma
3. Järvenpään kaupungin ja Kelan sopimus yhteispalvelusta

## 15.Allekirjoitukset ja päiväys

Sopimus allekirjoitetaan sähköisesti.