

SENAATTI-KIINTEISTÖJEN YHTEISTEN TYÖYMPÄRISTÖJEN VAKIOEHDOT

1 Kohde

1.1 Yhteinen työympäristö

Sopimuksella sovitaan yhteisen työympäristön käytöstä palveluntuottajan ja yhteisen työympäristön käyttäjänä olevan asiakkaan kesken.

Sopimuksen kohteena on usean asiakkaan yhteisessä käytössä oleva tilojen ja palveluiden muodostama monitilatoimiston kokonaisuus, joka perustuu valtion yhteisten työympäristöjen konseptikokonaisuuteen.

Yhteiset työympäristöt ovat julkishallinnon henkilöstön käyttöön tarkoitettuja tiloja.

1.2 Yhteisen työympäristön tilat

Yhteisen työympäristön tilat jakautuvat käyttötarkoituksensa ja yhteiskäyttöisyytensä mukaisesti eri kokonaisuuksiin. Asiakkaalla on käyttöoikeus sopimuksen kohde-erittelyssä tai muutoin sopimuksessa kirjattuihin tiloihin.

Yhteisen työympäristön pääosan muodostavat *yhteiskäyttöiset toimistotilat*, joihin voi sisältyä yhteisten työskentelytilojen lisäksi yhteiskäyttöisiä kohtaamis- ja kokoustitiloja sekä oheis- ja henkilöstötiloja.

Osa yhteiskäyttöisistä toimistotiloista on voitu rajata vain tiettyjen asiakkaiden käyttöön (*rajoitettu yhteiskäyttöinen toimistotila*).

Yhteiskäyttöiset erityistilat ovat tiettyjen asiakkaiden erityiseen tarpeeseen räätälöityjä tiloja, kuten erityisiä sosiaalitylöitä tai laboratorioita. Käyntiasiointipalvelutilat luokitellaan yhteiskäyttöisiksi erityistiloiksi.

Yhteisessä työympäristössä voi olla yhteiskäyttöisten tilojen lisäksi yksittäisen asiakkaan yksinomaisessa käytössä olevia, tälle rajattuja arkisto- tai varastotiloja tai erityisestä syystä toimisto- tai työskentelytiloja. Asiakkaan *yksinomaisessa käytössä olevissa tiloissa* ja *tietyissä yhteiskäyttöisissä erityistiloissa* asiakas on vuokralaisena ja palveluntuottaja vuokranantajana.

Yhteiseen työympäristöön voi kuulua rakennuksiin liittyvä maa-alue, joka määritellään tarvittaessa

sopimukseen kuuluvalla tai siitä erillisellä karttaliitteellä.

1.3 Tilojen kunto

Tilat luovutetaan ja asiakas hyväksyy ne siinä kunnossa kuin ne ovat sopimuksen alkamishetkellä. Asiakas on osaltaan velvollinen käyttämään tiloja siten ja huolehtimaan, että tilojen kunto säilyy sopimuksessa sovitun mukaisena.

Palveluntuottajalla on oikeus suorittaa välittömästi hoitotoimenpide tai korjaus- tai muutostyö, jota ei voi vahinkoa aiheuttamatta siirtää. Palveluntuottajalla on oikeus suorittaa hoitotoimenpide tai korjaus- tai muutostyö, joka ei aiheuta olennaista haittaa tai häiriötä sopimuksen mukaisten tilojen tai palvelujen käyttämisessä ilmoitettuaan siitä asiakkaalle vähintään 14 päivää ennen työn aloittamista. Palveluntuottajalla on oikeus suorittaa muu kuin edellä tarkoitettu korjaus- tai muutostyö ilmoitettuaan siitä asiakkaalle vähintään kaksi (2) kuukautta ennen työn aloittamista. Asiakkaalla ei ole edellä sanoituissa tapauksissa oikeutta purkaa sopimusta.

2 Palvelukokonaisuus

2.1 Yleistä

Palveluntuottaja vastaa yhteisessä työympäristössä tarjottavien toimitila-, digitaalisten toimitila- ja turvallisuuspalveluiden (jälj. yhdessä *toimitilapalvelut*) toimittamisesta tai saatavuudesta kulloinkin voimassa olevan yhteisten työympäristöjen konseptikokonaisuuden¹ mukaisesti.

Palveluntuottaja muodostaa tilakokonaisuuksittain konseptin mukaiset toimitilapalvelut, eikä palvelulikoimaan tehdä asiakaskohtaisia poikkeuksia ilman lainsäädännöstä johtuvia rajoituksia tai vaatimuksia.

Asiakkaan yksinomaisessa käytössä oleviin tiloihin tuotetaan soveltuvin osin konseptin mukaiset toimitilapalvelut, eikä palveluntuottajalla ole velvollisuutta mahdollistaa asiakkaalle konseptin mukaisten palveluiden hankkimista näihin tiloihin kolmansilta tahoilta.

¹ <https://vm.fi/yhteisten-tyoymparistojen-konseptikokonaisuus>

Asiakas vastaa siitä, ettei se osoita palveluntuottajalle tai alihankkijalle viranomaistehtäviä tai julkisten hallintotehtävien hoitamista.

2.2 Lisäpalvelut

Mahdollisista tämän sopimuksen mukaisten tilakokonaisuuksien ulkopuolisista toistuvaisuontoisista yhden tai rajatun asiakspiirin käyttöön tuotettavista lisäpalveluista sovitaan erikseen laadittavalla palvelusopimuksella, ellei siitä voida sopia tällä sopimuksella.

Mikäli asiakas tarvitsee toistuvaispalvelujen lisäksi Liikelaitokselta muita yksittäisiä lisäpalveluja, sovitaan niistä erikseen tämän sopimuksen puitteissa tarjous-tilaus-menettelyllä. Yksittäisten lisäpalveluiden sisältö ja hinta määräytyvät Liikelaitoksen tekemän hankintasopimuksen tai Liikelaitoksen oman palvelutuotannon hinnan perusteella.

Liikelaitos laskuttaa erikseen hinnoitellut ja sovitut lisäpalvelut kuukausittain erikseen sen jälkeen, kun lisäpalvelu on suoritettu, ellei toisin ole tarjous-tilausmenettelyllä sovittu. Laskussa on erittely laskutuksen perusteista.

3 Sopimuskausi

3.1 Sopimuksen irtisanominen

Sopimuksen voi irtisanoa aikaisintaan sopimuskauden alkamista edeltävän kuukauden aikana.

Sopimuksen irtisanominen tulee aina tehdä kirjallisesti ja allekirjoitettuna.

Asiakkaan tulee toimittaa irtisanomisilmoitus palveluntuottajan sopimusyhteyshenkilölle sekä kirjaa-moon.

Sopimuksen irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu, jollei sopimuksessa toisin sovita.

3.2 Investoinnin jäännösarvon maksaminen

Asiakas ei ole velvollinen maksamaan sopimuksessa mahdollisesti sovittua jäännösarvoa, mikäli palveluntuottaja irtisanoo sopimuksen.

Asiakas ei myöskään ole velvollinen maksamaan em. jäännösarvoa, mikäli palveluntuottaja myy kohteen ja kohde muuttuu ns. edelleenvuokrauskohteeksi, jossa palveluntuottaja siirtyy uuden omistajan

vuokralaiseksi, joka sopii tämän sopimuksen mukaisesti yhteisen työympäristön tarjoamisesta edelleen nykyiselle asiakkaalle.

3.3 Sopimussuhteen päätyminen

Sopimuskauden päättyessä ja viimeistään poismuuttopäivään mennessä asiakkaan on poistettava kohteesta kaikki hallitsemansa ja omistamansa omaisuus sekä sellainen kolmannen omaisuus, joka on asiakkaan toiminnasta johtuen kohteessa, ja luovutettava kohteen käytöstä.

Kohteessa pidetään asiakkaan yksinomaisessa käytössä olleista tiloista poismuuton yhteydessä katselmus, joka dokumentoidaan. Tilojen tulee olla tavanomainen kuluminen huomioon ottaen hyvässä kunnossa. Asiakas vastaa kustannuksellaan sellaisten toiminnastaan johtuneiden puutteellisuuksien ja vikojen korjaamisesta, jotka eivät johdu tavanomaisesta kulumisesta.

Sopimuskauden päättyessä asiakas sitoutuu palauttamaan kaikki kohteen avaimet ja tunnuksot muuttopäivänä palveluntuottajalle.

Palveluntuottajalla on oikeus hävittää asiakkaan kustannuksella kohteeseen muuttopäivän jälkeen jätetty tässä luvussa tarkoitettu asiakkaan tai kolmannen omaisuus tai menetellä omaisuuden suhteen muutoin parhaaksi katsomallaan tavalla ja veloittaa asiakkaalta sopimuksen hintaa vastaava korvaus siltä ajalta, jona kohde ei ole ollut palveluntuottajan käytössä laiminlyönnin johdosta.

Mikäli asiakas laiminlyö tässä kohdassa mainitut velvoitteet, palveluntuottajalla on oikeus suorittaa ne asiakkaan kustannuksella.

4 Tilojen käyttö

4.1 Asiakkaan toiminta

Asiakas vastaa siitä, ettei kohteessa harjoitettu toiminta tai asiakkaan toiminnassa käytämät materiaalit, taikka aineet aiheuta vahinkoa tai vaaraa ympäristölle, rakennukselle, rakennuksen muille asukkailla, käyttäjille tai ulkopuolisille.

Asiakkaan tulee huolehtia, ettei kohteessa harjoitettavasta toiminnasta aiheudu kohteen käyttötarkoituksesta poikkeavaa melu-, haju-, savu- tai muuta vastaavaa haittaa. Tupakointi on kohteessa ja rakennuksessa kielletty muualla, kuin sille erikseen osoite- tuilla pakoilla.

Asiakas vastaa kustannuksellaan kohteeseen mahdollisesti tuomien räjähteiden tai räjähtävän materiaalin (ns. ABC-aineiden) ja muiden vastaavien aineiden aiheuttamista vahingoista tuottamuksesta riippumatta.

Asiakas vastaa osaltaan siitä, että kohteessa vallitseva yleinen siisteys ja järjestys mahdollistavat riittävän ja asianmukaisen siivouksen ja puhtaanapidon sekä muun palvelutuotannon.

Asiakkaan tulee noudattaa paloturvallisuusmääräyksiä ja pitää hätäpoistumistiet vapaina.

Asiakkaan tulee säilyttää omaisuutensa yksinomaisessa käytössä olevissa tiloissaan tai muutoin tähän käyttötarkoitukseen varatuilla paikoilla.

4.2 Työskentely tiloissa

Palveluntuottaja ja asiakkaat sopivat yhdessä tarkemmin käyttämiensä yhteiskäyttöisten tilojen käyttöön liittyvistä pelisäännöistä.

Mikäli palveluntuottaja sopimuskauden aikana tarjoaa kohteen tiloja sellaisille uusille asiakkaille, jotka saavat oikeuden yhteisen työympäristön tiloihin, velvoittaa palveluntuottaja uuden asiakkaan sitoutumaan yhteisen työympäristön asiakkaiden välillä vallitseviin pelisääntöihin.

4.3 Normaalit käyttöajat

Asiakkaalla on oikeus käyttää kohdetta 24 tuntia vuorokaudessa, vuoden jokaisena päivänä. Mikäli sopimuksessa ei ole muuta sovittu, tilojen normaali käyttöaika on arkisin 6:30 – 19:00, jolloin kohteessa on normaalitason mukainen lämmitys, mahdollinen jäähdytys ja ilmanvaihto. Muina aikoina em. tekniset järjestelmät toimivat alhaisemmalla tasolla.

4.4 Viranomaismääräykset

Asiakas vastaa sopimuskauden aikana sekä, jos asiakas on hallinnoinut tai käyttänyt kohdetta jo ennen tätä, tänä aikana kiinteistöön liittyvien säädösten, viranomaismääräysten ja lupien muuttumisesta johtuvien muutostöiden kustannuksista. Valtion vuokrajärjestelmän piirissä olevien asiakkaiden kanssa noudatetaan valtion vuokratäksikirjan mukaista kustannusvastuujakoa.

Asiakas on velvollinen hakemaan ja pitämään voimassa toimintaansa varten tarvittavat luvat. Asiakas vastaa siitä, että kohteessa harjoitettava toiminta täyttää kulloinkin voimassa olevien säädösten, määräysten ja toimintaa koskevien lupien ehdot.

5 Hinnoittelu

5.1 Käyttömaksu

Asiakas maksaa yhteisen työympäristön tilojen ja toimitilapalveluiden käytöstä käyttömaksua. Yksinomaisessa käytössä olevien tilojen käyttömaksu on luonteeltaan vuokraa.

Tila- ja toimitilapalvelukokonaisuuksia koskevat käyttömaksut määräytyvät käyttöoikeuksien tai muita tiloja koskevien osuuksien perusteella sopimuksessa tarkemmin sovitulla tavalla.

Käyttömaksujen maksaminen alkaa viimeistään silloin, kun asiakkaan tilojen tai tilakokonaisuuksien käyttöoikeus sopimuksen mukaisesti alkaa.

Käyttömaksu sisältää myös toimitilapalveluiden osalta palveluntuottajan omat työ- ja järjestelmäkustannukset. Ellei toisin ole sovittu, palveluntuottajalla ei ole oikeutta periä pientoimitus- tai laskutuslisä.

5.2 Oikeus hinnanmuutoksiin

Mikäli palveluntuottajan oman pääoman kustannus muuttuu valtion vuokrausjärjestelmään liittyvien linjausten tai määräysten johdosta, on palveluntuottajalla oikeus muuttaa hintoja vastaavasti ilmoittamalla siitä kirjallisesti asiakkaalle linjausten tai määräysten mukaisesti tai vähintään 12 kuukautta ennen tapahtuvaa käyttökorvauksen muutosta.

Palveluntuottajalla on oikeus yksipuolisesti tarkastaa toimitilapalvelujen hintoja vastaamaan muutuneita kustannuksia, mikäli palveluntuottajan hankintakustannukset muuttuvat hankintasopimuksen päättymisen ja/tai uudistamisen yhteydessä.

Toimitilapalveluita koskevien palvelukokonaisuuksien hinta saattaa sopimuksetekovaiheessa sisältää arvioituja hintoja, jolloin lopullinen hinta määräytyy toimitilapalvelun kilpailutuksen perusteella.

Mikäli yhteisessä työympäristössä on hyödynnetty asiakkaiden tai palveluntuottajan olemassa olevaa käyttöomaisuutta, kuten kalusteita, sisältää käyttömaksu näistä käyttöomaisuuseristä ainoastaan välittömät yksittäiset korjaukset ja uusimiset kattavan ylläpitomaksun. Näiden käyttöomaisuuserien käyttöön päättyessä tapahtuvan uusimisen yhteydessä palveluntuottajalla on oikeus korottaa käyttömaksua siten, että uusimisen jälkeinen hinta sisältää ylläpitomaksun lisäksi pääomamaksun.

Tämän kohdan mukaiset hinnanmuutokset eivät vaikuta palveluntuottajan oikeuteen tehdä sopimuksen mukaisia indeksidonnaisia hinnantarkistuksia.

Hinnanmuutokset pyritään ajoittamaan vuosittaisten indeksidonnaisten hinnantarkistusten yhteyteen.

5.3 Erilliskorvaukset

Tavanomaiset toimistokäyttöön liittyvät kiinteistö- ja käyttäjäsähkö sekä vesi ja jätevesi sisältyvät yhteisen työympäristön käyttömaksuun ja mahdollisia yksinomaisia tiloja koskeviin vuokriin.

Sopimuksella voidaan sopia arvioituun tai mitattuun kulutukseen perustuvia sekä muita erilliskorvauksia. Erilliskorvausten suuruus tarkistetaan tariffien ja/tai todellisen kulutuksen muuttuessa. Muutoksesta ilmoitetaan asiakkaalle kirjallisesti vähintään yksi (1) kuukausi ennen muutoksen voimaantuloa.

Erilliskorvauksena perittävä maksu veloitetaan asiakkailta sopimuksen mukaisilla tiloja koskevilla osuuksilla, ellei toisin sovita. Erikseen mittaroiduissa tiloissa käyttö voidaan veloittaa kulutuksen mukaan.

5.4 Arvonlisävero

Yhteisten työympäristöjen käytöstä perittävät käyttömaksut ovat pääasiallisesti vastiketta arvonlisäverolaissa tarkoitetusta arvonlisäverollisesta palvelumyynnistä.

Asiakkaan yksinomaisessa käytössä olevien tilojen ja tiettyjen yhteiskäyttöisten erityistilojen arvonlisäverollisuus perustuu arvonlisäverolain 4 luvun 30 §:ssä tarkoitettuun kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamiseen ja niiden osalta noudatetaan seuraavia ehtoja:

Mikäli käyttö- ja erilliskorvauksiin sopimuksen mukaisesti lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero, asiakas sitoutuu käyttämään tiloja arvonlisäverolain 4 luvun 30 §:ssä ja 10 luvussa määritellyllä tavalla jatkuvasti vähennykseen oikeuttavaan toimintaan. Mikäli tiloja käytetään vähennykseen oikeuttamattomalla tavalla, asiakas on velvollinen korvaamaan palveluntuottajalle siitä aiheutuneen vahingon, jonka suuruus määräytyy valtiolle palautettavaksi tulevan veron ja muiden maksujen mukaan. Tämän lisäksi asiakas on velvollinen korvaamaan kaikki muut sopimusrikkomuksesta aiheutuvat kulut.

5.5 Uudet verot ja maksut

Viranomaisen tämän sopimuksen tekemisen

jälkeen määäämät mahdolliset yhteisen työympäristön tarjoamista koskevaan toimintaan välittömästi liittyvät uudet verot ja maksut tai olemassa olevien verojen ja maksujen muutokset voidaan palveluntuottajan ilmoituksesta lisätä käyttömaksuun ja erilliskorvauksiin. Arvonlisävero on kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.

5.6 Perintäkulut

Viivästyskoron lisäksi asiakas maksaa perinnästä aiheutuvat kulut.

6 Muutokset sopimuskauden aikana

6.1 Yleistä

Yhteisen työympäristön ominaisuuksien tulee vastata sopimuskauden aikana pääsääntöisesti sopimuskauden alkaessa sovittua.

Asiakslähtöisiä muutoksia voidaan toteuttaa vain, mikäli kaikki yhteisen työympäristön asiakkaat sitoutuvat ja sopivat muutoksista yhdessä palveluntuottajan kanssa. Vain joidenkin asiakkaiden käytössä olevien tilojen asiakslähtöisissä muutoksissa sitoutumista ja sopimista edellytetään kaikilta kyseessä olevilta asiakkailta.

Palveluntuottaja voi kuitenkin tehdä muutoksia toimitilapalvelujen sisältöön parhaaksi katsomallaan tavalla edellyttäen, että se ei muuta sopimuksen yleistä luonnetta, poista palvelukokonaisuuteen kuuluvaa toimitilapalvelua kokonaisuudessaan tai vaikuta olennaisesti tilojen yleiseen laatuun.

Palveluntuottaja voi lisäksi yksipuolisesti lakkauttaa toimitilapalveluihin sisältyvän palvelun siinä tapauksessa, että alihankintana tuotettua palvelua ei enää ole hankittavissa.

6.2 Luovutuskielto ja käyttäjämuutokset

Yhteinen työympäristö tuotetaan asiakkaille yhteisesti käytettäväksi palveluna, eikä se sen vuoksi sovellu ali- tai edelleenvuokrattavaksi. Asiakas ei saa ilman palveluntuottajan kirjallista suostumusta siirtää sopimusta, edelleenvuokrata tilaa tai siihen kohdistuvaa oikeuttaan, eikä alivuokrata sen osaa toiselle. Siirtokielto koskee myös sopimuksen siirtoa liikkeen luovutuksen yhteydessä.

Mikäli asiakkaalla on tarve tarjota yhteisen työympäristön tiloja oman organisaationsa ulkopuoliselle taholle, tulee asiakkaan neuvotella tätä koskeva käyttöoikeus erikseen. Asiakas vastaa tällaisesta tahosta

kuin omasta henkilöstöstään.

Mikäli sopimus yhteisen työympäristön käytöstä siirtyisi omistajamuutosten, yritysjärjestelyn tai muun vastaavan asiakasta koskevan järjestelyn tai toimen vuoksi pois valtion, hyvinvointialueen tai kunnan omistajaohjaus- tai määräysvallasta, palveluntuottajalla on oikeus irtisanoa vuokrasopimus yhden (1) kuukauden irtisanomisajalla.

6.3 Käytön seuranta ja tarkistukset

Palveluntuottaja seuraa yhteiskäyttöisten toimistotilojen ja yhteiskäyttöisten erityistilojen käyttöastetta ja kapasiteettia.

Palveluntuottajalla on oikeus kerätä ja käyttää itse tai alihankkijoidensa välityksin käyttöasteiden ja kapasiteetin seurannan sekä tämän luvun mukaisten hinnantarkistusten edellyttämää asiakasta tai tämän henkilöstöä koskevaa tietoa yhteisen työympäristön käytöstä.

Käyttöoikeuksien määrää koskevat tarkistukset toteutetaan vuosittain indeksisidonnaisen hinnantarkistuksen yhteydessä. Ellei sopimuksessa ole sovittu muuta 12 kuukauden tarkistusväliä, tehdään tarkistus 1.5.–30.4. väliseltä ajalta kerätyn tosiasiallisen käytön osoittavan tiedon perusteella. Tarkistetut käyttöoikeudet tulevat voimaan tarkistusta seuraavan vuoden alusta lukien.

Ensimmäinen tarkistus tehdään vasta, kun asiakkaan sopimuskautta on kulunut täysi 12 kuukauden tarkasteluväli. Osuuksien tarkistukset eivät tule voimaan takautuvasti.

6.4 Yhteiskäyttöisten toimistotilojen käyttöosuuksien muutokset

Yhteiskäyttöisten toimistotilojen asiakaskohtaiset käyttöoikeusmäärät muuttuvat tarkistuksen perusteella tosiasiallisen käytön mukaan sopimuskauden aikana.

Asiakaskohtainen käyttöoikeuksien määrä voi tarkistuksen perusteella laskea ainoastaan kaikkien asiakkaiden yhteisessä käytössä olevissa yhteiskäyttöisissä toimistotiloissa, eikä määrä voi laskea alle puoleen sopimuksella alun perin sovittua määrästä.

Mikäli asiakkaalla on käyttöoikeuksia yhteiskäyttöisiin toimistotiloihin sekä rajoitettuihin yhteiskäyttöisiin toimistotiloihin, kohdistetaan käyttöoikeuksien tarkistukset ensisijaisesti yhteiskäyttöisten toimistotilojen käyttöoikeuksiin.

Asiakas ei saa olennaisesti ylittää tälle kulloinkin sopimuksen mukaisesti määritettyä käyttöoikeuksien mukaista käyttöä muutoin kuin tilapäisesti, ellei yhteiskäyttöisten toimistotilojen kapasiteetti sitä salli.

Asiakkaan yhteiskäyttöistä toimistotilaa koskevien käyttöoikeuksien tarkistus tai kokonaan uusien asiakkaiden lisääminen yhteiskäyttöisiin toimistotiloihin ei vaikuta muiden asiakkaiden käyttöoikeuksien määrään tai hintoihin.

6.5 Yhteiskäyttöisten erityistilojen osuuksien muutokset

Yhteiskäyttöisten erityistilojen asiakaskohtaisia osuuksia voidaan sopimuskauden aikana arvioida uudelleen ja muuttaa, mikäli kyseessä olevien tilojen todellinen käyttö ei vastaa sopimuksen tekohetkellä arvioitua asiakaskohtaista jakoa tai muuttamiselle on muu painava peruste. Osuuksia voidaan tarkistaa vain kaikkien kyseisiä tiloja käyttävien asiakkaiden kesken yhteisesti sopien. Muutos vaikuttaa kaikkien kyseisiä tiloja käyttävien asiakkaiden hintoihin.

Yhteiskäyttöisen erityistilan kapasiteetin salliessa palveluntuottajalla on oikeus osoittaa uusille asiakkaille osuus yhteiskäyttöisestä erityistilasta ja laskea olemassa olevien asiakkaiden osuudet uudelleen lisäyksen jälkeen. Sama koskee olemassa olevaa asiakasta, jolle sopimuskauden aikana syntyy tarve yhteiskäyttöiseen erityistilaan.

6.6 Muut ehdot sopimuskauden aikaisista muutoksista

Asiakkaiden osuuksia tiloista voidaan lisäksi muuttaa palveluntuottajan ja asiakkaan kesken yhteisesti sopien, mikäli asiakkaan tilatarve muuttuu esimerkiksi virastouudistuksen johdosta, virastolle kuuluvien tehtävien poistuessa tai lisääntyessä tai kohdetta käyttävän henkilöstön määrän muuttuessa muutoin merkittävästi.

Tarvittaessa palveluntuottaja voi käynnistää sopimusneuvottelut asiakkaiden kanssa tila- ja sopimusmuutoksista.

Käyttöasteen ja kapasiteetin salliessa palveluntuottaja voi sijoittaa yhteiseen työympäristöön lisää uusia julkishallinnon toimijoita tai rajata yhteisen työympäristön tiloja käytön ulkopuolelle.

6.7 Asiakkaan muutostyöt

Asiakas ei saa suorittaa kohteessa muutos- eikä korjaustyöitä ilman palveluntuottajan kirjallista lupaa.

Asiakkaan suorittamille muutostöille on aina saatava kaikkien tilaa käyttävien asiakkaiden kirjallinen suostumus.

Asiakkaan suorittamien muutos- ja korjaustöiden osalta sopimuksen osapuolten tulee ennen palveluntuottajan luvan myöntämistä yhteistyössä määritellä konkreettiset vaatimukset työssä käytettäville rakennusmateriaaleille ja -tarvikkeille sekä valittaville laitteille. Asiakas vastaa tekemistään muutos- ja korjaustyöstä. Töihin liittyvät suunnitelmat on toimitettava palveluntuottajalle sovituilta osin viimeistään muutos- ja korjaustöiden valmistuttua.

Sopimussuhteen päättyessä asiakkaan on palveluntuottajan vaatimuksesta palautettava kustannuksellaan kohde asiakkaan suorittamia muutostöitä edeltäneeseen tilaan. Palveluntuottajalla on tarvittaessa oikeus tehdä tämä ennallistaminen asiakkaan kustannuksella. Mikäli palveluntuottaja ei vaadi kohteen ennallistamista, jäävät muutos- ja korjaustyöt kiinteiltä osiltaan palveluntuottajan hyväksi ilman eri korvausta.

Asiakkaalla on oikeus kustannuksellaan ennallistaa kohteeseen tekemänsä muutostyö ainoastaan palveluntuottajan luvalla.

6.8 Palveluntuottajan toteuttamat muutostyöt

Palveluntuottaja voi toteuttaa konseptikokonaisuuteen sopivia muutostöitä yhteiskäyttöisiin toimistotiloihin sekä yhteiskäyttöisiin erityistiloihin, mikäli tilat eivät vastaa käyttäjien tarpeita. Palveluntuottajalla on tällöin oikeus lisätä muutostöiden kustannuksesta palvelun hintoihin osuus, joka luettaisiin valtion vuokrajärjestelmää koskevien määräysten mukaisesti vuokravaikutteiseksi.

Asiakaslähtöiset muutostyöt asiakkaille vuokratujen yhteiskäyttöisten erityistilojen ja asiakkaan yksinomaisessa käytössä olevien tilojen osalta ovat täysimääräisesti hintavaikutteisia ja niistä sovitaan kirjallisesti kunkin tilaa käyttävän asiakkaan ja palveluntuottajan kesken erikseen ennen muutostöiden aloittamista. Tiloja koskevien muutostöiden tulee sopia yhteisten työympäristöjen konseptikokonaisuuteen.

Asiakas maksaa sopimuksen mukaista hintaa asiakaslähtöisten muutostöiden ajalta, vaikka jokin tila ei tällöin olisi kokonaisuudessaan käytettävissä.

7 Tilojen ja palveluiden sopimuksenmukaisuus ja osapuolten vastuut

7.1 Vastuujat

Kohteen sekä sen rakenteiden, laitteiden ja vastaavien perustaminen, ylläpito ja uusiminen määräytyvät vastuurajataulukon mukaisesti. Jollei sopimuksessa, eikä vastuurajataulukossa muuta ole sovittu, palveluntuottaja vastaa kohteesta, sen rakenteista, kiinteistön laitteista ja yleisvalaistuksesta sekä kohteen ylläpidosta. Palveluntuottaja vastaa kohdekiinteistön kiinteistöverosta.

Palveluntuottaja vastaa pelastussuunnitelman laatimisesta ja täytäntöönpanosta. Asiakkaan yksinomaisessa käytössä olevissa tiloissa vastuu on asiakkaan.

Mikäli asiakkaalle on annettu oikeus tuoda tai asentaa yhteiseen työympäristöön toimintaansa palvelevia varusteita, omia kalusteita, laitteita, opasteita tai muita vastaavia esineitä, asiakas vastaa näiden ylläpidosta ja uusimisesta.

Kohteen ylläpitoon kuuluvat kiinteistönhoito ja -huolto sekä kunnossapito. Kiinteistönhuollolla kohde pidetään käyttö- ja toimintakuntoisena sekä estetään vikojen ilmaantuminen. Kunnossapidolla kohteen ominaisuudet pysytetään uusimalla tai korjaamalla vialliset ja kuluneet osat ilman, että kohteen suhteellinen laatutaso olennaisesti muuttuu. Kunnossapidon taso määräytyy palveluntuottajan normaalin kunnossapidon tason mukaisesti rakennuksen käyttötarkoitus huomioiden. Kunnossapidon suunnitteluvastuu on palveluntuottajalla. Vuosittaiset kunnossapitotyöt käsitellään ja sovitaan tarvittaessa osapuolten välissä yhteistyökokouksissa.

Palveluntuottaja päättää suoritettavista peruskorjauksista ja -parannuksista ja niistä aiheutuvista kustannuksista sovitaan erikseen.

7.2 Tilojen virheistä ja viivästyksestä

Asiakkaalla ei ole oikeutta hinnanalennukseen muista kuin olennaisista puutteellisuuksista kohteen kunnossa. Asiakkaalla ei ole oikeutta hinnanalennukseen asiakkaiden aloitteesta tai pyynnöstä tehtävistä muutostöistä, eikä kohteessa tehtävien huolto- ja vastaavien töiden johdosta.

Tilapäiset häiriöt vesi-, viemäri-, ilmanvaihto-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai tilapäiset katkokset em.

järjestelmissä taikka kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset korjaukset eivät oikeuta asiakasta korvauksen saantiin eivätkä hinnanalennukseen. Palveluntuottaja ei ole velvollinen korvaamaan asiakkaan taikka käyttäjän omaisuudelle, eikä toiminnalle syntyneitä vahinkoja, jotka aiheutuvat em. syistä.

7.3 Sisäolosuhteet

Palveluntuottaja vastaa siitä, että kohteessa on sen käyttötarkoitukseen nähden asianmukaiset sisäolosuhteet normaaleina käyttöaikoina. Mikäli asiakas haluaa poiketa sovitusta sisäolosuhdetasosta tasoa parantavasti, tulee asiakkaan esittää pyyntö sekä poikkeamatoivetta koskevaa tilaa käyttävien asiakkaiden suostumukset palveluntuottajalle kirjallisesti. Poikkeamaa haluavat asiakkaat vastaavat poikkeaman aiheuttamista kustannuksista täysimääräisesti.

7.4 Toimitilapalveluiden virheistä ja viivästyksistä

Toimitilapalvelussa on virhe, mikäli se ei vastaa edellä luvussa 6 todettua huomioiden palveluntuottajan kyseisen luvun mukaista oikeutta tehdä muutoksia toimitilapalveluihin.

Mikäli toimitilapalvelussa on virhe, selvittää palveluntuottaja omalla kustannuksellaan virheen syyn ja korjaa sen kohtuullisessa ajassa. Palveluntuottaja vapautuu vastuusta osoittamalla, ettei virhe johdu palveluntuottajan vastuulla olevasta seikasta. Tällöin palveluntuottaja on oikeutettu veloittamaan asiakkaalta virheen selvitys- ja korjaustyöstä tavanomaisen hinnan.

Asiakkaalla on oikeus saada palveluntuottajalta hinnanalennusta toimitilapalvelun virheen tai viivästyksen perusteella, vain mikäli toimitilapalvelussa on sellainen virhe tai viivästys, joka estää tai olennaisesti haittaa kohteen tai tilakokonaisuuden käyttötarkoituksen mukaista käyttöä.

7.5 Vastuunrajoitukset

Palveluntuottaja ei vastaa vaikutusmahdollisuksiensa ulkopuolella olevan seikan aiheuttamasta, eikä asiakkaasta, muista asiakkaista taikka käyttäjistä johtuvasta vahingosta.

Jos palveluntuottaja on velvollinen korvaamaan kolmannelle henkilö-, esine- tai muita vahinkoja, joiden syynä on virhe tai muu asiakkaan tai asiakkaan käyttämän kolmannen tahon syyksi luettava seikka,

asiakas on velvollinen suorittamaan palveluntuottajalle hyvityksenä tämän maksamaa korvausta vastaavan määrän kokonaisuudessaan. Vastaava korvausvelvollisuus on palveluntuottajalla asiakasta kohtaan.

Mikäli palveluntuottaja hankkii toimitilapalvelun tai sen osan toiselta valtion palvelukeskukselta ja sopimusrikkomus johtuu tällaisen toisen palvelukeskuksen viaksi luettavasta syystä, on palveluntuottajan korvausvastuun enimmäismäärä asiakasta kohtaan palveluntuottajan toiselta valtion palvelukeskukselta mahdollisesti saaman korvauksen määrä.

Osapuolella on oikeus ylivoimaisen esteen sattuessa vapautua sopimuksenmukaisesta toiminnasta. Vapauttamisperusteeksi katsotaan sellainen sopimuksen täyttämisen estävä ja sopimuksen syntymisen jälkeen sattunut epätavallinen ja asiaan vaikuttava tapahtuma, jota osapuolten ei ole ollut syytä ottaa huomioon sopimusta tehtäessä ja joka on osapuolista riippumaton, eikä sen estävää vaikutusta voida poistaa ilman kohtuuttomia lisäkustannuksia tai kohtuutonta ajanhukkaa. Tällainen tapahtuma voi olla sota, sisäiset levottomuudet, tulipalo, poikkeukselliset sääolosuhteet, tuonti- tai vientikielto, yleinen liikenteen tai energijakelun keskeytys, lakko tai muu työsulku, tai muu vaikutuksiltaan yhtä merkittävä ja epätavallinen syy.

Osapuolen on viipymättä ilmoitettava ylivoimaisesta esteestä toiselle osapuolelle samoin kuin esteen lakkaamisesta.

7.6 Ympäristövastuu

Asiakkaan tulee huolehtia, että jätteen, kemikaalien ja muun ympäristölle tai terveydelle haitallisen aineen joutuminen kohteen maaperään, pohjaveiteen, rakennuksiin ja rakenteisiin estetään riittävän tehokkaasti.

Mikäli asiakkaan toiminnasta on aiheutunut kohteen ympäristön pilaantumista tai roskaantumista, asiakas on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan alueen puhdistamisesta ja siivoamisesta kulloinkin voimassa olevien säädösten ja toimivaltaisen ympäristöviranomaisen edellyttämällä tavalla kohteen jatkokäytön edellyttämä taso huomioon ottaen.

Mikäli on tiedossa tai syytä epäillä, että rakennuksiin tai rakenteisiin on joutunut asiakkaan toiminnan seurauksena kemikaaleja tai muita haitta-aineita, asiakas on velvollinen toteuttamaan kustannuksel-

laan tarvittavat haitta-aineselvitykset ja niiden perusteella tarvittavat kunnostustoimenpiteet kohteen saattamiseksi vähintään siihen tasoon kuin se oli sopimuskauden alkamishetkellä, ellei toisin sovita. Mikäli asiakkaalla on kuitenkin jo tätä ennen ollut käyttöoikeus tiloihin, asiakas vastaa kunnostamisesta käyttöoikeuden alkamishetkellä olleeseen tasoon, ellei toisin sovita.

Mikäli asiakas laiminlyö tässä tarkoitetut velvollisuutensa, palveluntuottajalla on oikeus tutkia, puhdistaa ja siivota pilaantunut tai roskaantunut alue taikka haitta-ainepitoinen rakenne asiakkaan lukuun ja peria toimenpiteistä aiheutuvat kustannukset asiakkaalta.

Mikäli tällä sopimuksella uusitaan aiemmin voimassa ollut sopimus yhteisen työympäristön käytöstä tai palveluntuottajan ja asiakkaan välinen vuokrasopimus, on edellä todettu asiakkaan puhdistamis-, siivous- ja kunnostusvastuu voimassa vastaavasti asiakkaan kohteessa aiemman sopimuksen nojalla harjoittaman toiminnan ajalta.

7.7 Ilmoitusvelvollisuus vahinkojen ja virheiden osalta

Asiakkaan tulee tehdä kirjallinen ilmoitus palveluntuottajalle viipymättä tietoonsa tulleesta vahingosta, joka aiheutuu kohteelle tai asiakkaan luvalla kohdealueella oleskeleville henkilöille, kun vahingosta voi aiheutua korvausvelvollisuus tai -oikeus tai muita vastuita tai velvollisuuksia palveluntuottajalle. Ilmoituksen voi tehdä myös asiakkaan laissa tarkoitettu edustaja.

Vastaava ilmoitusvelvollisuus on palveluntuottajalla asiakasta kohtaan.

Jos toimitilapalveluita koskevassa palvelukokonaisuudessa on virhe, asiakkaan tulee ilmoittaa virheestä palveluntuottajalle kohtuullisessa ajassa virheen havaitsemisesta tai siitä, kun se olisi tullut havaita. Palveluntuottajan on ilmoitettava asiakkaalle virheilmoituksen vastaanottamisesta ja toimenpiteiden aloittamisesta viimeistään 14 päivän kuluttua ilmoituksen vastaanottamisesta.

8 Yhteistoiminta

8.1 Yhteistoiminta

Kaikki yhteisen työympäristön osapuolet pyrkivät pitämään palveluntuottajan aloitteesta vähintään kerran vuodessa kohdekohtaisen asiakastapaamisen.

Kohdekohtaisessa asiakastapaamisessa käsitellään kohteeseen liittyvien muiden asioiden lisäksi myös ympäristötavoitteet ja muut ympäristöön liittyvät asiat.

8.2 Työympäristötiimi

Yhteisessä työympäristössä toimii työympäristötiimi, joka seuraa arjen toimivuutta, tukee hyvän työntekijäkokemuksen syntymistä sekä edistää organisaatioiden välistä yhteisöllisyyttä ja yhtenäisiä toimintatapoja. Työympäristötiimi aloittaa toimintansa jo toimitilahankkeen aikana ja se koostuu yhteisen työympäristön kunkin asiakkaan nimeämästä edustajasta. Toimitilahankkeen valmistumiseen saakka palveluntuottajan edustaja kuuluu työympäristötiimiin puheenjohtajana, minkä jälkeen työympäristötiimi valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja päättää puheenjohtajan toimikauden pituudesta. Mikäli työympäristötiimi ei kykene valitsemaan puheenjohtajaa, määräytyy puheenjohtajuus kiertävissä puolen vuoden toimikausissa asiakasorganisaatioiden aakosjärjestyksessä.

9 Ympäristötavoitteet

9.1 Kohteen ekotehokas käyttö

Kaikki yhteisen työympäristön osapuolet pyrkivät toiminnassaan ja hyvässä yhteistyössä kiinteistöstä ja sen käyttämisestä aiheutuvien haitallisten ympäristövaikutusten vähentämiseen ja asettavat tässä tarkoituksessa toiminnalleen tavoitteita sekä sopivat niiden saavuttamiseksi tarpeellisista toimintatavoista.

Yhteisen työympäristön osapuolet ja käyttäjät toimivat hyvässä yhteistyössä minimoidakseen kohteen energiankulutuksen, kasvihuonekaasupäästöt, vedenkulutuksen sekä negatiiviset vaikutukset kohteen sisäolosuhteisiin.

Säästöjen aikaansaamisen motivoimiseksi ja ympäristötavoitteiden saavuttamiseksi yhteisen työympäristön osapuolet asettavat mahdollisuuksien mukaan kullekin vuodelle tarkennetut ympäristötavoitteet ja pyrkivät parantamaan ympäristösuorituskykyä verrattuna edellisen vuoden toteumiin ja osapuolten yhteisiin tavoitteisiin. Tavoitteita tarkistetaan vuosittain siten, että tavoitteena on jatkuva parantaminen teknisten reunaehtojen puitteissa.

9.2 Energia- ja ekotehokkuus

Yhteisen työympäristön osapuolet ja käyttäjät pyrkivät mahdollisimman suureen energiatehokkuuteen kaikessa toiminnassaan taloudelliset ja tekniset reunaehdot huomioiden.

Asiakkaalla on velvollisuus hallita toimintansa ympäristövaikutuksia.

Palveluntuottaja huolehtii siitä, että ylläpidossa ja korjauksissa huomioidaan energiatehokkuus ja ympäristönäkökulmat aina, kun se on kohtuullisin kustannuksien mahdollista.

Mikäli kohteeseen tulee suoritettavaksi muuttuvista energiatehokkuuteen tai ekotehokkuuteen liittyvistä viranomaisnormeista tai esim. yleisestä teknisestä kehityksestä tai ikääntymisestä yms. johtuvia korjauksia, muutoksia tai lisätöitä, sopivat osapuolet näistä erikseen ottaen huomioon mitä kohdassa 4.4. on määritetty kustannusvastuujaoista.

Osapuolet sitoutuvat ottamaan huomioon tämän sopimuksen mukaiset energia- ja ekotehokkuusvaatimukset ja niiden saavuttamiseksi sovitut velvoitteet hankkiessaan palveluja sekä käyttäessään alihankkijoita.

Uusiutuvien energialähteiden käytössä noudatetaan valtioneuvoston antamia ohjeita ja määräyksiä.

9.3 Vesi

Osapuolet pyrkivät minimoimaan veden käytön kohteessa. Käyttövesiverkoston ja vesikalusteiden kunto sekä asetukset pidetään tasolla, joka mahdollistaa alhaisen vedenkulutuksen.

9.4 Jätteet

Asiakas sitoutuu aktiivisesti vähentämään omasta toiminnastaan syntyvän jätteen määrää ja haitallisuutta. Asiakas sitoutuu lajittelemaan jätteen kunnallisten määräysten tai palveluntuottajan erikseen antamien ohjeiden taikka vastuurajataulukossa mahdollisesti sovitun mukaisesti.

Syntyvän jätteen osalta pyritään ensisijaisesti jätteen uudelleen käyttämiseen tai kierrättämiseen alueen jätehuoltojärjestelyt huomioon ottaen, tai ellei tämä ole mahdollista, muuhun hyödyntämiseen ennen sijoittamista loppukäsittelyä varten.

10 Muut ehdot

10.1 Alihankinta

Palveluntuottajalla on oikeus käyttää palvelujen tuottamisessa alihankkijoita. Palveluntuottajalla on oikeus vaihtaa alihankkija toiseen vaatimukset täyttävään alihankkijaan. Palveluntuottaja vastaa käyttämänsä alihankkijan osuudesta kuten omastaan sekä vastaa siitä, että alihankkija noudattaa omalta osaltaan tämän sopimuksen mukaisia velvoitteita.

Palveluntuottajalla ei ole velvollisuutta vaihtaa alihankkijaa asiakkaan vaatimuksesta, vaan palveluntuottaja tekee harkinnan alihankkijan vaihtamisesta itse. Asiakkaalla ei ole oikeutta vetäytyä kohteen toimitilapalveluista ilman tämän sopimuksen irtisanomista tai oikeutta saada nähtäväkseen julkisen hankintamenettelyn kautta tarjouksen jättäneitä tarjoajia tai tarjousten tietoja.

Palveluntuottaja toteuttaa alihankinnat noudattaen julkisista hankinnoista ja tilaajavastuusta annettua lainsäädäntöä, ja on sitoutunut toiminnassaan talousrikollisuuden torjuntaan sekä haitallisten ympäristövaikutusten vähentämiseen.

10.2 Turvallisuus ja salassapito

Asiakas sitoutuu yhdessä muiden yhteisen työympäristön asiakkaiden kanssa osallistumaan käytönäikaisen toiminnan turvallisuussopimiseen ja sovittujen ehtojen noudattamiseen.

Yhteiseen työympäristöön ei erikseen laadita turvallisuussopimusta. Niiden asiakkaiden osalta, joiden kanssa palveluntuottajalla on voimassa oleva turvallisuussopimus tai muu turvallisuusyhteistyötä ohjaava asiakirja, noudatetaan yhteistyössä sovittuja käytänteitä. Poikkeuksena muuhun yhteistyöhön, yhteisessä työympäristössä palveluntuottaja vastaa omien alihankkijoidensa ja niiden henkilöiden hyväksyttämismenettelystä, eikä hyväksyntää erikseen haeta yhteisen työympäristön asiakkailta.

Palveluntuottaja voi luovuttaa digitaalisiin toimitilapalveluihin liittyviä yhteysosoitteita ja tunnuksia asiakkaan käyttöön sopimuksen voimassaoloajaksi. Asiakas vastaa, että käyttäjät säilyttävät tunnuksensa salasanat huolellisesti eivätkä paljasta niitä kolmansille osapuolille. Asiakas on vastuussa tunnuksillaan tapahtuneesta käytöstä. Asiakas ei ole vastuussa käytöstä, mikäli asiakkaan tunnuksensa päättyvät oikeudettomasti kolmannelle asiakkaasta tai asiakkaan lukuun toimivasta tahosta riippumattomasta syystä, kuten

järjestelmään tehdyn tietomurron vuoksi. Asiakkaan tulee viipymättä ilmoittaa palveluntuottajalle tunnusten ja salasanojen joutumisesta kolmannen osapuolen tietoon tai epäilemästään väärinkäytöstä.

10.3 Valtionhallinnon tilatiedot

Mikäli asiakkaan tulee Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistöistä annetun lain (465/2023) tai muun voimassa olevan säädöksen nojalla toimittaa tietonsa valtionhallinnon tilatietokantaan, osapuolet määrittelevät kohteen käyttötarkoituusvyöhykkeet valtion tilatietokannassa, jossa oleva tieto on kummankin osapuolen käytettävissä, ellei viranomaisen toiminnan julkisuudesta annetusta laista muuta johdu.

Edellä mainittu koskee myös tilanteita, joissa asiakas muutoin toimittaa tietonsa valtionhallinnon tilatietokantaan.

10.4 Vakuutukset

Valtion ulkopuolinen asiakas sitoutuu ottamaan toiminnalleen riittävän suuruisen vastuuvakuutuksen ja pitämään sen voimassa koko sopimuskauden voimassaoloajan.

10.5 Henkilötietojen käsittely

Yhteisissä työympäristöissä palveluntuottaja ja asiakkaat ovat erillisiä rekisterinpitäjiä. Rekisterinpitäjien väliset henkilötietojen luovuttamiseen liittyvät velvollisuudet ja käytännöt on kirjattu tämän sopimuksen liitteeseen *henkilötietojen luovuttamisesta yhteisessä työympäristössä*.

Alihankkijat voivat käsitellä henkilötietoja palveluntuottajan lukuun. Tästä käsittelystä sovitaan erikseen palveluntuottajan ja alihankkijan välillä.

10.6 Sopimuksen muuttaminen

Muutokset tähän sopimukseen on tehtävä kirjallisesti. Sopimuksen muutokset voivat edellyttää joidenkin tai kaikkien yhteisen työympäristön asiakkaiden hyväksyntää.

10.7 Ilmoitukset ja suostumukset

Sopimukseen liittyvät ilmoitukset ja suostumukset tehdään ja annetaan myös kirjallisesti esim. sähköpostitse.

Osapuolen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti yhteyshenkilön vaihtumisesta toisen osapuolen yhteyshenkilölle.

10.8 Erimielisyydet ja suhde lainsäädäntöön

Erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan asiakkaan ja palveluntuottajan välisillä neuvotteluilla.

Mikäli neuvotteluissa ei päästä yhteisymmärrykseen, saatetaan asia toimivaltaisen tuomioistuimen ratkaistavaksi. Palveluntuottajan ja sen kanssa samaan oikeushenkilöön kuuluvien asiakkaiden välisissä sopimuksissa sovelletaan hallintolain 66 §:n säännöstä hallintosopimusta koskevista riidoista.

Osapuolet sopivat, että muutoin sopimuksen osalta noudatetaan liikehuoneiston vuokrauksesta annettua lakia (482/1995).
