

# VUOKRASOPIMUS

## Sopimuksen osapuolet

### Vuokranantaja

Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue Pohde

Y-tunnus 3221326-2

Kajaanintie 50, PL 10

90029 Pohde

Yhteyshenkilö: Sari Maijala, sari.maijala@pohde.fi, puh. 044 703 2513

### Vuokralainen

Oulun kaupunki

Y-tunnus 0187690-1

Solistinkatu 2, PL 30

90015 Oulun kaupunki

Yhteyshenkilö: Mirva Lohiniva, mirva.lohiniva@ouka.fi, puh. 044 703 1948

## Kohde

Sairaalakoulu

Oulun yliopistollinen sairaala, Kajaanintie 50

Pohde rakennuttaa kohteen tilat Oulun kaupungin sairaalakoulun käyttöön ja vuokraa tilat Oulun kaupungille. Hanke käsittää Oulun yliopistollisen sairaalan L4-kaarirakennuksen tilajärjestelyt sekä tähän sopimukseen ja rakennukseen liittyvät uudisrakennuksen työt.

Käyttötarkoitus: Opetusrakennus

Vuokrauspinta-ala: 909 m<sup>2</sup>

Vuokrattavat tilat ja osuudet yhteiskäyttötiloista on merkitty liitteenä 3 olevaan asemapiirustukseen ja liitteenä 1 oleviin pohjapiirustuksiin sekä liitteenä 2 olevaan tilaluetteloon. Pohteen ja Oulun kaupungin kanssa yhteiskäyttöisiä tiloja on yhteensä 278,0 m<sup>2</sup>, josta Oulun kaupungin vuokrapinta-alaan 909,0 m<sup>2</sup> on sisällytetty 171,1 m<sup>2</sup>.

### **Vuokra-aika**

Sopimus on määräaikainen 25 vuotta.

Vuokra-aika alkaa 1.1.2028.

Vuokra-aika päättyy 31.12.2053.

Sopimusta on mahdollista jatkaa määräajan päättymisen jälkeen toistaiseksi voimassa olevana molemminpuolisella 12 kuukauden irtisanomisajalla, mikäli sopimusosapuolet näin yhdessä sopivat viimeistään 12 kuukautta ennen sopimuskauden päättymistä.

Vuokrauksen alkamisajankohta on arvio.

### **Kustannusarvio ja vuokran määrä**

Pääomakustannukseen sisältyvät rakentamiskustannukset, rakennusaikaiset rahoituskustannukset, sekä tontin arvo.

Oulun kaupungin arvioitu rakentamiskustannusten osuus hankkeessa on 4,8 milj. € (alv 0%). Rakentamiskustannukset sisältävät suunnittelun ja tutkimukset, rakennuttamisen ja valvonnan, liittymismaksut, rakennustekniset ja LVIS-työt, piha-alueen työt sekä hankevarauksen 10 %. Vuokralainen vastaa tarvitsemansa irtaimiston hankinnasta.

Vuokrasopimuksen solmimisajankohdan rakentamiskustannuksiin lisätään rakentamiskustannusindeksin muutoksen mukainen nousu.

Oulun kaupungin vuokravaikutteiset arvioidut pääomakustannukset vuokrasopimuksen laatimishetkellä ovat yhteensä 5 383 214 € (alv 0%).

### **Vuokra määräytyy seuraavien vuokranmääritysperiaatteiden mukaisesti:**

Pääomavuokran tuottovaatimus on 6,0 %.

Ylläpitovuokran määrä on 5,00 €/m<sup>2</sup>/kk. Arvioitu ylläpitovuokra tasataan vuosittain toteutuneiden kustannusten mukaisesti.

### **Vuokra (hinnat alv 0 %)**

	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk
Pääomavuokra	29,61	26.916,07
Ylläpitovuokra	5,00	4.545,00
<b>Yhteensä:</b>	<b>34,61</b>	<b>31.461,07</b>

## **Erilliskorvaukset - TÄYDENNETÄÄN MYÖHEMMIN**

	€/m <sup>2</sup> /kk	€/kk
Siivous	3,08	2.796,72
Ateriapalvelut	xx,xx €/ateria	
Ruokahuolto	xx,xx €/h, tuntiarvio x h/päivä	
Elintarvikkeiden hinnoittelu		

Hankkeen ja sen taloudellisen loppuselvityksen valmistuttua vuokran määrä tarkistetaan takautuvasti vuokrauksen alkamisajankohdasta alkaen vastaamaan hankkeen toteutuneita kustannuksia ja lopullista vuokra-alaa.

Tilojen varustelun ja laitteiden hankintavastuut sekä ylläpitoa, kunnossapitoa ja huoltoa koskevat vastuut on kuvattu vastuunjakotaulukossa (liite 4).

Ylläpitovuokraan sisältyvät kiinteistönhoito ja kunnossapito, lämmitys sekä jätehuolto (sekajäte, biojäte, metalli, muovi, lasi, kartonkipakkaukset sekä paperi). Sähkö ja vesi laskutetaan erikseen mittauksen mukaan.

Vuokriin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.

Vuokranmaksujakso on 1 kk ja vuokra maksetaan etukäteen kunkin kuukauden 5. päivänä. Viivästyskorko on korkolain mukainen.

### **Vuokrantarkistus**

Vuokria tarkistetaan vuosittain tammikuun alusta lähtien.

Pääomavuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Perusindeksin pisteluku on vuokra-ajan alkamisajankohtana viimeisin tiedossa oleva elinkustannusindeksin pisteluku. Tarkistuksessa käytettävä indeksiluku on tarkistusajankohtaa edeltävän lokakuun pisteluku. Indeksien muutoksesta otetaan huomioon 100 %. Mikäli indeksin pisteluku alenee, ei vuokraa kuitenkaan alenneta.

Ylläpitovuokra tarkistetaan vuosittain edellisen vuoden toteuman perusteella. Arvioitu ylläpitovuokra tasataan vuosittain toteutuneiden kustannusten mukaisesti.

Siivouksen ja ateriapalveluiden hinnat tarkistetaan kustannustason nousua vastaavasti.

Sähkö ja vesi laskutetaan jälkikäteen toteuman perusteella.

## **Muut ehdot**

Sopimuksella noudatetaan liitteenä oleva vastuunjakotaulukkoa (liite 4).

Sopimukseen sisältyvät erilliskorvausta vastaan siivous- ja ateriapalvelut, joiden palvelukuvaukset ovat tämän sopimuksen liitteenä 5. Ateriapalveluiden palveluiden osalta lopullinen päätös palvelun tuottajasta tehdään kuitenkin viimeistään hankkeen toteutusvaiheen aikana.

Osapuolten yhteiskäytössä olevien tilojen muutoksista sovitaan tarvittaessa erikseen sopimuksen muutosliitteellä.

Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokrauskohdetta arvonlisäveron vähennykseen tai palautukseen oikeuttavaan toimintaan. Mikäli vuokrauskohdetta tai osaa siitä käytetään arvonlisäveron vähennykseen tai palautukseen oikeuttamattomaan toimintaan sellaisin seurauksin, ettei vuokranantaja ole sen takia arvonlisäverolain perusteella oikeutettu käsittelemään vuokrausta arvonlisäverollisena, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle siitä aiheutuneen vahingon, jonka suuruus määräytyy Verohallinnolle palautettavaksi tulevan veron ja muiden vuokranantajalle aiheutuvien vastaavien lisäkustannusten mukaan. Lisäksi vuokranantajalla on tällöin oikeus lisätä vuokran määrään vuokranantajalle ja kiinteistönomistajalle vuokrauskohteesta aiheutuvien menojen vähennys- tai palautuskelvottoman arvonlisäveron määrä. Osapuolten on ilmoitettava vuokrauskohteen arvonlisäverotukseen vaikuttavista muutoksista toisilleen hyvissä ajoin etukäteen.

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan lupaa tehdä tiloissa muutostöitä. Muutostöiden kustannuksista vastaa vuokralainen. Sopimuksen päättyessä muutostöiden ennallistamisesta sovitaan erikseen.

Vuokralaisen käyttöön on varattu 8 autopaikka, joista yksi on lämmityssähköpaikka ja yksi LE-paikka. Varatut autopaikat on merkitty liitteenä 3 olevaan asemapiirustukseen.

Vuokralainen vakuuttaa oman toimintansa ja irtaimistonsa. Kiinteistönomistaja vakuuttaa kiinteistön.

Sopimuksen osapuolilla ei ole oikeutta siirtää sopimusta kolmannelle osapuolelle ilman toisen osapuolen suostumusta. Osapuolilla on kuitenkin oikeus siirtää sopimus sellaiselle kolmannelle osapuolelle, jolle toiminnan järjestämisvastuu siirtyy lakimuutoksen vuoksi.

Muutoin tässä sopimuksessa noudatetaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (LHVL 482/1995).

## **Liitteet**

1. Pohjapiirustus
2. Tilaluettelo

3. Asemapiirustus

4. Vastuunjakotaulukko

5. Siivous- ja ateriapalveluiden kuvaus

Jos sopimusteksti ja liiteasiakirjat ovat keskenään ristiriidassa, on sopimusteksti ratkaiseva. Liiteasiakirjat pätevät niiden numerojärjestyksessä siten, että ristiriitatilanteissa sovelletaan sitä liitettä, jonka järjestysnumero on pienempi.

### **Erimielisyydet**

Vuokrasopimuksesta johtuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti sopimusosapuolten välisissä neuvotteluissa. Ellei neuvotteluissa löydetä ratkaisua, erimielisyydet ratkaistaan Oulun käräjäoikeudessa.

### **Allekirjoitukset**

#### **Vuokranantaja**

Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue

Ilkka Luoma

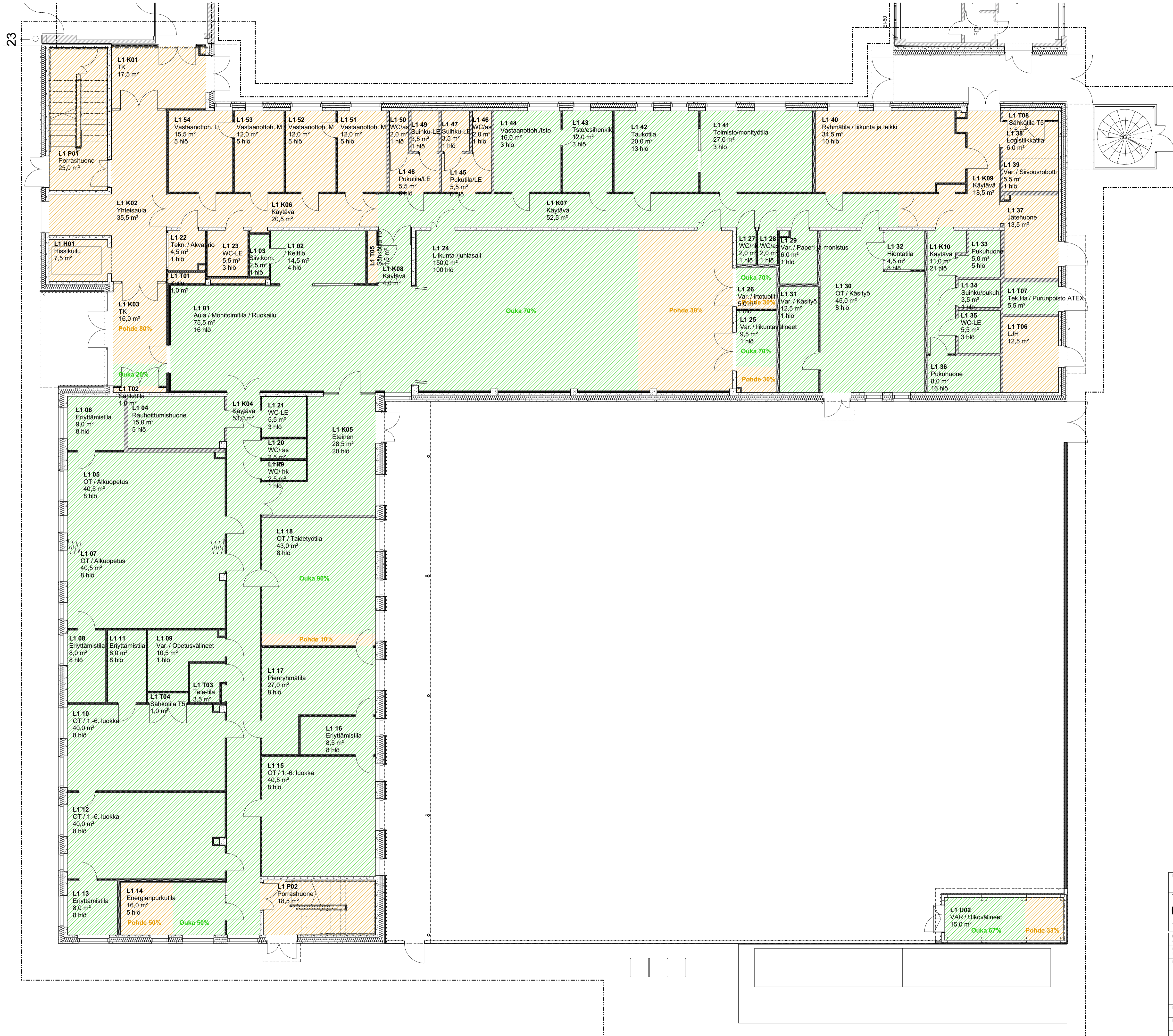
Hyvinvointialueen johtaja

Ollipekka Huotari

Tekninen johtaja

#### **Vuokralainen**

Oulun kaupunki



Pohteen käyttöalue

Oulun kaupungin käyttöalue

Jaettujen tilojen käyttöalueiden rajaukset osoitettu laskennallisesti.  
Jaetut tilat ovat kokonaisuudessaan molempien toimijoiden käytettävissä.

L1 U02  
VAR / Ulkoviilteet  
15,0 m<sup>2</sup>  
Ouka 67%  
Pohde 33%

Korttelin nimi N2000		Tasokoordinaatio ETRS-GK26FIN (EPSG:3133)		Referenssiseloste	
Pintataso		Projektinumero 148		Pvm 19.3.2026	
Toimittaja ARKKITEHDIT RUDANKO + KANKKUNEN		Projektinumero 148		Vastuullinen suunnittelija Paloheimo K	
Käyttöpäivä 19.3.2026		Pintaja Suunnittelija		Nimen selvitys ja koulutus ARKKITEHDIT	
Käyttökäyttö 19.3.2026		Suunnittelija		Muuotomus	
Rakennusmerkit Uudisrakennus		Korttelin 2		Viranomaisten merkintä	
Rakennuskohteen nimi ja osoite POHDE Lastenpsykiatria ja sairaalakoulu Kajaanintie 50 90220 Oulu		Tontin 29		Ratu	
Projektinumero 148		Suunnittelija		Pintatila Kaavio	
Pintaja		Suunnittelija		Juoks. nro	
Pvm		Pvm		Mittakaava	
Suunnittelija		Pvm		1:100	
Rakennusosasto		Suunnittelu		Pintatila Paloheimo K	
Pohde		L		ARK	



- Pohteen käyttöalue
- Oulun kaupungin käyttöalue

Jaettujen tilojen käyttöalueiden rajaukset osoitettu laskennallisesti.  
Jaetut tilat ovat kokonaisuudessaan molempien toimijoiden käytettävissä.

Korkeusjärjestelmä N2000		Tasokoordinaatio ETRS-GK26FIN (EPSG:3133)		Referenssiseloste	
Pinnustasaja					
Toimittaja 	Projektiluku 148	Pvm 19.3.2026	Vastuullinen suunnittelija Paloheimo K	Nimen selvitys ja koulutus Arkkitehti	Muutostilanne
Kävijä 19 Kontinkangas		Suunnittelija Pintaja	Suunnittelu Suunnittelu	Toimittajan pinnustilanne	Muutostilanne
Rakennuskohteen nimi ja osoite POHDE Lastenpsykiatria ja sairaalakoulu Kajaanintie 50 90220 Oulu		Korttelit 2	Toritiet 29	Vranomaisten merkintä Pinnustilanne Kaavio	Ratu Juoks. nro
Rakennuskohteen nimi ja osoite POHDE Lastenpsykiatria ja sairaalakoulu Kajaanintie 50 90220 Oulu		Pinnustilanne 2. kerros - Käyttöalueet		Mitakaavat 1:100	
Projektiluku 148	Hyväksyjä Pvm	Suunnittelija Pvm	Tiedostonimi Pvm	Vastuullinen suunnittelija Paloheimo K	Pvm
		Rakennusosasto L	Suunnittelu ARK	Pinnustilanne Paloheimo K	Muutostilanne

## Tilaluettelo - vuokraosuudet

Tilatunnus	Tilan nimi	Pinta-ala	Pohteen kerroin	Oukan kerroin	Pohteen osuus	Oukan osuus
<b>2.1 Osasto 57 B-puoli</b>						
L2 K08	Eteinen	10,5	1,00	0,00	10,5	0,0
L2 KXX	Eteinen	17,0	1,00	0,00	17,0	0,0
		<b>27,5 m<sup>2</sup></b>			<b>27,5 m<sup>2</sup></b>	<b>0,0 m<sup>2</sup></b>
<b>2.2 57 Yhteiset</b>						
L2 01	Pukuh./ hk	6,5	1,00	0,00	6,5	0,0
L2 02	WC-LE	5,5	1,00	0,00	5,5	0,0
L2 28	WC/as	2,5	1,00	0,00	2,5	0,0
L2 29	WC/hk	2,5	1,00	0,00	2,5	0,0
L2 30	Toimisto	11,0	1,00	0,00	11,0	0,0
L2 31	Toimisto	8,0	1,00	0,00	8,0	0,0
L2 33	Neuvotteluhuone	21,0	1,00	0,00	21,0	0,0
L2 34	Pukuh.	4,5	1,00	0,00	4,5	0,0
L2 35	Pukuh.	4,0	1,00	0,00	4,0	0,0
L2 36	Vastaanottohuone L	15,0	1,00	0,00	15,0	0,0
L2 37	Vastaanottohuone L	15,0	1,00	0,00	15,0	0,0
L2 38	Vastaanottohuone L	15,0	1,00	0,00	15,0	0,0
L2 39	Neuvotteluhuone	20,0	1,00	0,00	20,0	0,0
L2 40	Vastaanottohuone L	15,0	1,00	0,00	15,0	0,0
L2 41	Vastaanottohuone L	15,0	1,00	0,00	15,0	0,0
L2 42	Vastaanottohuone L	15,0	1,00	0,00	15,0	0,0
L2 43	Vastaanottohuone L	15,0	1,00	0,00	15,0	0,0
L2 44	Vastaanottohuone L	15,0	1,00	0,00	15,0	0,0
L2 K02	Aula/ odotustila	7,5	1,00	0,00	7,5	0,0
L2 XX	Pukuh./ hk	6,5	1,00	0,00	6,5	0,0
		<b>219,5 m<sup>2</sup></b>			<b>219,5 m<sup>2</sup></b>	<b>0,0 m<sup>2</sup></b>
<b>2.3 Yhteiskäyttötilat</b>						
L0 01	Pukutila/ hk	7,0	1,00	0,00	7,0	0,0
L0 02	Suihku	2,5	1,00	0,00	2,5	0,0
L0 03	WC/ hk	1,5	1,00	0,00	1,5	0,0
L0 04	Kuivaushuone	6,0	1,00	0,00	6,0	0,0
L0 05	Pukutila/ hk	24,0	1,00	0,00	24,0	0,0
L0 06	WC/ hk	1,5	1,00	0,00	1,5	0,0
L0 07	WC/ hk	1,5	1,00	0,00	1,5	0,0
L0 08	WC/ hk	1,5	1,00	0,00	1,5	0,0
L0 09	Suihku	3,5	1,00	0,00	3,5	0,0
L0 10	Suihku	2,5	1,00	0,00	2,5	0,0

L-rakennus

19.3.2026

Tilaluettelo

Käytön jakautuminen

## Tilaluettelo - vuokraosuudet

Tilatunnus	Tilan nimi	Pinta-ala	Pohteen kerroin	Oukan kerroin	Pohteen osuus	Oukan osuus
L0 11	Suihku	2,5	1,00	0,00	2,5	0,0
L0 12	Siivoushuone	15,5	1,00	0,00	15,5	0,0
L0 13	Var. / siiv.	6,0	1,00	0,00	6,0	0,0
L1 22	Tekn. / Akvaario	4,5	1,00	0,00	4,5	0,0
L1 23	WC-LE	5,5	1,00	0,00	5,5	0,0
L1 37	Jätehuone	13,5	1,00	0,00	13,5	0,0
L1 39	Var. / Siivousrobotti	5,5	1,00	0,00	5,5	0,0
L1 40	Ryhmätila / liikunta ja leikki	34,5	1,00	0,00	34,5	0,0
L1 45	Pukutila/LE	5,5	1,00	0,00	5,5	0,0
L1 46	WC/as	2,0	1,00	0,00	2,0	0,0
L1 47	Suihku-LE	3,5	1,00	0,00	3,5	0,0
L1 48	Pukutila/LE	5,5	1,00	0,00	5,5	0,0
L1 49	Suihku-LE	3,5	1,00	0,00	3,5	0,0
L1 50	WC/as	2,0	1,00	0,00	2,0	0,0
L2 32	Siivouskomero	3,5	1,00	0,00	3,5	0,0
L2 45	Neuvotteluhuone	39,5	0,90	0,10	35,6	4,0
		<b>204,0 m<sup>2</sup></b>			<b>200,1 m<sup>2</sup></b>	<b>4,0 m<sup>2</sup></b>

### 2.4 Lasten ja nuorten oikeuspsykiatria

L2 03	Odotustila / Asiakas	15,0	1,00	0,00	15,0	0,0
L2 04	Asiakastapaamistila	15,5	1,00	0,00	15,5	0,0
L2 05	Haastatteluhuone	12,0	1,00	0,00	12,0	0,0
L2 06	Neuvotteluh. / Videoinnin seuranta	20,0	1,00	0,00	20,0	0,0
L2 07	Toimisto	10,0	1,00	0,00	10,0	0,0
L2 08	Toimisto	10,0	1,00	0,00	10,0	0,0
L2 09	Toimisto	10,0	1,00	0,00	10,0	0,0
L2 10	Toimisto	10,0	1,00	0,00	10,0	0,0
L2 11	Toimisto	10,0	1,00	0,00	10,0	0,0
L2 12	WC/hk	2,0	1,00	0,00	2,0	0,0
L2 13	WC/hk	2,0	1,00	0,00	2,0	0,0
L2 14	Toimisto	10,0	1,00	0,00	10,0	0,0
L2 15	Toimisto	10,0	1,00	0,00	10,0	0,0
L2 16	Toimisto	10,0	1,00	0,00	10,0	0,0
L2 17	Toimisto	10,0	1,00	0,00	10,0	0,0
L2 18	Toimisto	10,0	1,00	0,00	10,0	0,0
L2 19	Toimisto	10,0	1,00	0,00	10,0	0,0
L2 20	Toimisto	10,0	1,00	0,00	10,0	0,0
L2 21	Toimisto	10,0	1,00	0,00	10,0	0,0

## L-rakennus

19.3.2026

Tilaluettelo

Käytön jakautuminen

## Tilaluettelo - vuokraosuudet

Tilatunnus	Tilan nimi	Pinta-ala	Pohteen kerroin	Oukan kerroin	Pohteen osuus	Oukan osuus
L2 22	Toimisto	10,0	1,00	0,00	10,0	0,0
L2 23	Toimisto / sihteeri	14,5	1,00	0,00	14,5	0,0
L2 24	Toimisto / Neuvottelu	16,0	1,00	0,00	16,0	0,0
L2 25	Taukotila	24,5	1,00	0,00	24,5	0,0
L2 26	Arkisto	5,5	1,00	0,00	5,5	0,0
L2 27	WC-LE	5,5	1,00	0,00	5,5	0,0
		<b>272,5 m<sup>2</sup></b>			<b>272,5 m<sup>2</sup></b>	<b>0,0 m<sup>2</sup></b>

### 2.5 Psykoterapiatiimi

L1 51	Vastaanottoh. M	12,0	1,00	0,00	12,0	0,0
L1 52	Vastaanottoh. M	12,0	1,00	0,00	12,0	0,0
L1 53	Vastaanottoh. M	12,0	1,00	0,00	12,0	0,0
L1 54	Vastaanottoh. L	15,5	1,00	0,00	15,5	0,0
		<b>51,5 m<sup>2</sup></b>			<b>51,5 m<sup>2</sup></b>	<b>0,0 m<sup>2</sup></b>

### 2.6 Sairaalakoulu

L1 01	Aula / Monitoimitila / Ruokailu	75,5	0,00	1,00	0,0	75,5
L1 02	Keittiö	14,5	0,00	1,00	0,0	14,5
L1 03	Siiv.kom.	2,5	0,00	1,00	0,0	2,5
L1 04	Rauhoittumishuone	15,0	0,00	1,00	0,0	15,0
L1 05	OT / Alkuopetus	40,5	0,00	1,00	0,0	40,5
L1 06	Eriyttämistila	9,0	0,00	1,00	0,0	9,0
L1 07	OT / Alkuopetus	40,5	0,00	1,00	0,0	40,5
L1 08	Eriyttämistila	8,0	0,00	1,00	0,0	8,0
L1 09	Var. / Opetusvälineet	10,5	0,00	1,00	0,0	10,5
L1 10	OT / 1.-6. luokka	40,0	0,00	1,00	0,0	40,0
L1 11	Eriyttämistila	8,0	0,00	1,00	0,0	8,0
L1 12	OT / 1.-6. luokka	40,0	0,00	1,00	0,0	40,0
L1 13	Eriyttämistila	8,0	0,00	1,00	0,0	8,0
L1 14	Energianpurkutila	16,0	0,00	1,00	0,0	16,0
L1 15	OT / 1.-6. luokka	40,5	0,00	1,00	0,0	40,5
L1 16	Eriyttämistila	8,5	0,00	1,00	0,0	8,5
L1 17	Pienryhmätila	27,0	0,00	1,00	0,0	27,0
L1 18	OT / Taidetyötila	43,0	0,10	0,90	4,3	38,7
L1 19	WC/ hk	2,5	0,00	1,00	0,0	2,5
L1 20	WC/ as	2,5	0,00	1,00	0,0	2,5
L1 21	WC-LE	5,5	0,00	1,00	0,0	5,5
L1 24	Liikunta-/juhlasali	150,0	0,30	0,70	45,0	105,0
L1 25	Var. / liikuntavälineet	9,5	0,30	0,70	2,9	6,7

## L-rakennus

19.3.2026

Tilaluettelo

Käytön jakautuminen

## Tilaluettelo - vuokraosuudet

Tilatunnus	Tilan nimi	Pinta-ala	Pohteen kerroin	Oukan kerroin	Pohteen osuus	Oukan osuus
L1 26	Var. / irtotuolit	5,0	0,30	0,70	1,5	3,5
L1 27	WC/hk	2,0	0,00	1,00	0,0	2,0
L1 28	WC/as	2,0	0,00	1,00	0,0	2,0
L1 29	Var. / Paperi ja monistus	6,0	0,00	1,00	0,0	6,0
L1 30	OT / Käsityö	45,0	0,00	1,00	0,0	45,0
L1 31	Var. / Käsityö	12,5	0,00	1,00	0,0	12,5
L1 32	Hiontatila	4,5	0,00	1,00	0,0	4,5
L1 33	Pukuhuone	5,0	0,00	1,00	0,0	5,0
L1 34	Suihku/pukuh.	3,5	0,00	1,00	0,0	3,5
L1 35	WC-LE	5,5	0,00	1,00	0,0	5,5
L1 36	Pukuhuone	8,0	0,00	1,00	0,0	8,0
L1 41	Toimisto/monityötila	27,0	0,00	1,00	0,0	27,0
L1 42	Taukotila	20,0	0,00	1,00	0,0	20,0
L1 43	Tsto/esihenkilö	12,0	0,00	1,00	0,0	12,0
L1 44	Vastaanottoh./tsto	16,0	0,00	1,00	0,0	16,0
L1 K05	Eteinen	28,5	0,00	1,00	0,0	28,5
L1 K10	Käytävä	11,0	0,00	1,00	0,0	11,0
L1 T07	Tek.tila / Purunpoisto ATEX	5,5	0,00	1,00	0,0	5,5
L1 U02	VAR / Ulkovälineet	15,0	0,33	0,67	5,0	10,0
		<b>851,0 m<sup>2</sup></b>			<b>58,6 m<sup>2</sup></b>	<b>792,4 m<sup>2</sup></b>

## Kulkutilat

L0 K01	Käytävä	200,0	1,00	0,00	200,0	0,0
L0 K02	Työvaatejakelu- ja palautus	6,0	1,00	0,00	6,0	0,0
L1 38	Logistiikkatila	6,0	1,00	0,00	6,0	0,0
L1 K01	TK	17,5	1,00	0,00	17,5	0,0
L1 K02	Yhteisaula	35,5	1,00	0,00	35,5	0,0
L1 K03	TK	16,0	0,80	0,20	12,8	3,2
L1 K06	Käytävä	20,5	1,00	0,00	20,5	0,0
L1 K07	Käytävä	52,5	0,00	1,00	0,0	52,5
L1 K08	Käytävä	4,0	0,00	1,00	0,0	4,0
L1 K09	Käytävä	18,5	1,00	0,00	18,5	0,0
L2 K01	Yhteisaula	43,5	1,00	0,00	43,5	0,0
L2 K03	Aula/odotustila	23,0	1,00	0,00	23,0	0,0
L2 K04	Käytävä	36,0	1,00	0,00	36,0	0,0
L2 K05	Käytävä	75,5	1,00	0,00	75,5	0,0
L2 K06	Käytävä	93,0	1,00	0,00	93,0	0,0
L2 K07	Käytävä	6,5	1,00	0,00	6,5	0,0

## L-rakennus

19.3.2026

Tilaluettelo

Käytön jakautuminen

## Tilaluettelo - vuokraosuudet


Tilatunnus	Tilan nimi	Pinta-ala	Pohteen kerroin	Oukan kerroin	Pohteen osuus	Oukan osuus
		<b>654,0 m<sup>2</sup></b>			<b>594,3 m<sup>2</sup></b>	<b>59,7 m<sup>2</sup></b>
<b>Kulkutilat - Sairaalakoulu</b>						
L1 K04	Käytävä	53,0	0,00	1,00	0,0	53,0
		<b>53,0 m<sup>2</sup></b>			<b>0,0 m<sup>2</sup></b>	<b>53,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Porrashuone</b>						
L0 H01	Hissikuilu	7,5	1,00	0,00	7,5	0,0
L0 P01	Porrashuone	18,0	1,00	0,00	18,0	0,0
L1 H01	Hissikuilu	7,5	1,00	0,00	7,5	0,0
L1 P01	Porrashuone	25,0	1,00	0,00	25,0	0,0
L1 P02	Porrashuone	18,5	1,00	0,00	18,5	0,0
L2 H01	Hissikuilu	7,5	1,00	0,00	7,5	0,0
L2 P01	Porrashuone	25,0	1,00	0,00	25,0	0,0
L2 P02	Porrashuone	18,5	1,00	0,00	18,5	0,0
		<b>127,5 m<sup>2</sup></b>			<b>127,5 m<sup>2</sup></b>	<b>0,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Tekniset tilat</b>						
L0 T01	Sähkötila	5,5	1,00	0,00	5,5	0,0
L0 T02	Sähkökeskus	7,5	1,00	0,00	7,5	0,0
L0 T03	Tele-tila	11,0	1,00	0,00	11,0	0,0
L1 T01	Kuilu	1,0	1,00	0,00	1,0	0,0
L1 T02	Sähkötila	1,0	1,00	0,00	1,0	0,0
L1 T03	Tele-tila	3,5	1,00	0,00	3,5	0,0
L1 T04	Sähkötila T5	1,0	1,00	0,00	1,0	0,0
L1 T05	Sähkötila T5	1,5	1,00	0,00	1,5	0,0
L1 T06	LJH	12,5	1,00	0,00	12,5	0,0
L1 T08	Sähkötila T5	1,5	1,00	0,00	1,5	0,0
L2 T01	Kuilu	1,0	1,00	0,00	1,0	0,0
L2 T02	Sähkötila	0,5	1,00	0,00	0,5	0,0
L2 T03	Sähkötila T5	1,5	1,00	0,00	1,5	0,0
L2 T04	Kuilu	1,0	1,00	0,00	1,0	0,0
L2 T05	Tele-tila	2,5	1,00	0,00	2,5	0,0
L2 T06	IVKH	55,0	1,00	0,00	55,0	0,0
L2 T07	Tele-tila	2,5	1,00	0,00	2,5	0,0
L2 T08	Sähkötila T5	1,5	1,00	0,00	1,5	0,0
L2 T09	IVKH	150,0	1,00	0,00	150,0	0,0
		<b>261,5 m<sup>2</sup></b>			<b>261,5 m<sup>2</sup></b>	<b>0,0 m<sup>2</sup></b>
		<b>2 722,0 m<sup>2</sup></b>			<b>1 813,0 m<sup>2</sup></b>	<b>909,0 m<sup>2</sup></b>

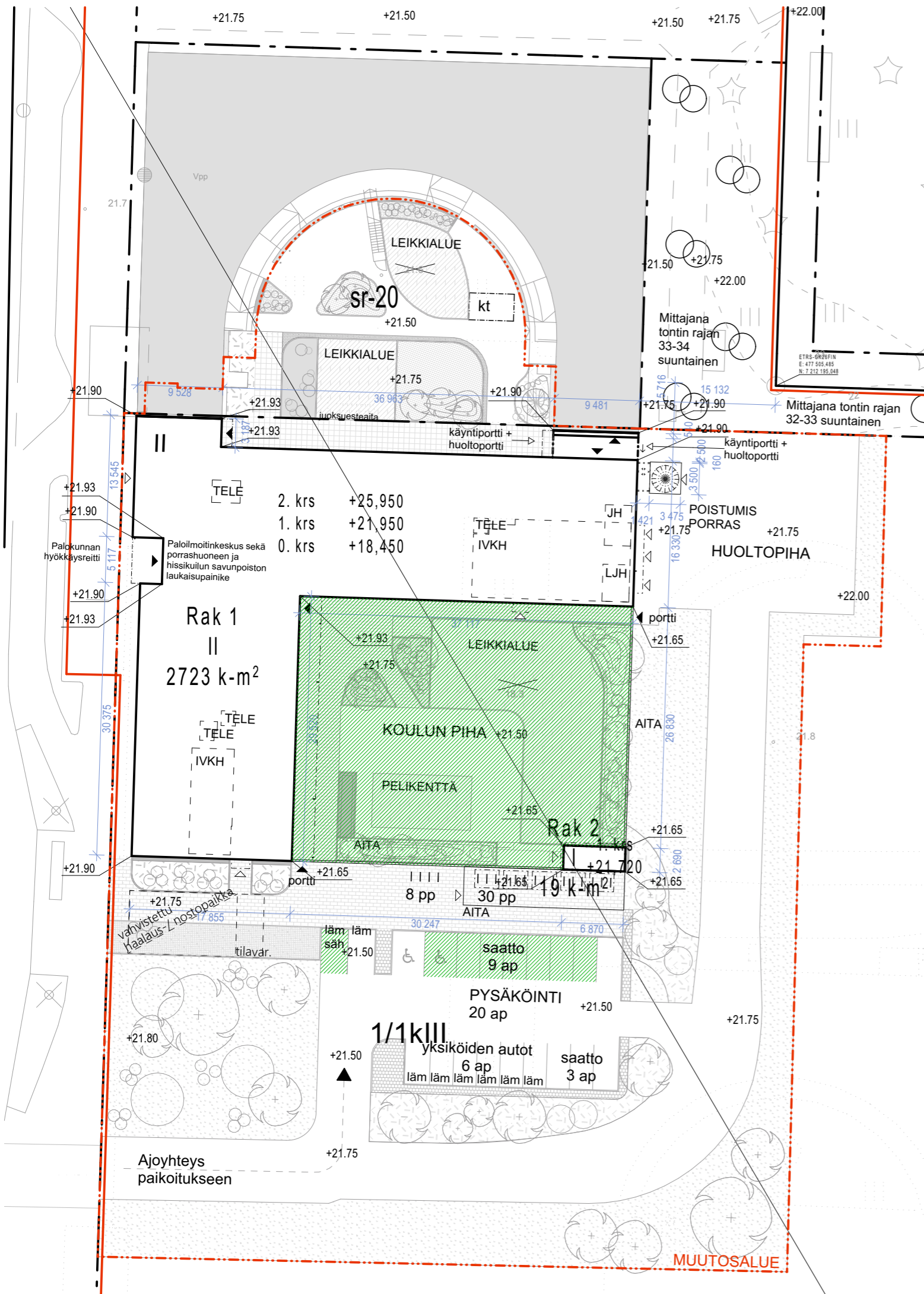
## L-rakennus

19.3.2026

Tilaluettelo

Käytön jakautuminen

 Oulun kaupungin pihan käyttöalue



Korkeusjärjestelmä N2000 Tasokoordinaatisto ETRS-GK26FIN (EPSG:3133)

Piirustussarja		Referenssiedosto		
Toimittaja  <b>ARKKITEHDIT RUDANKO + KANKKUNEN</b> Köydenpunojankatu 2a D 00180 Helsinki info@rudanko-kankkunen.com www.rudanko-kankkunen.com	Projektinumero <b>148</b> Piirtäjä Suunnittelija	Pvm Vastuullinen suunnittelija <b>Paloheimo K</b> Toimittajan piirustusnumero <b>ARK</b>	Nimen selvennys ja koulutus <b>Arkkitehti</b> Muutostunnus	
Kaupunginosa/kylä <b>19 Kontinkangas</b>	Kortteli/tila <b>2</b>	Tontti/nro <b>29</b>	Viranomaisten merkintöjä Ratu	
Rakennustoimenpide <b>Uudisrakennus</b>		Piirustuslaji <b>Kaavio</b>		
Rakennuskohteen nimi ja osoite <b>Pohde lastenpsykiatria ja sairaalakoulu          Kajaanintie 50          90220 Oulu</b>		Piirustuksen sisältö <b>Asemapiirustus - Käyttöalueet</b>		Mittakaavat <b>1:500</b>
Projektinumero <b>148</b>	Hyväksyjä		Pvm	Tiedostonimi
Piirtäjä	Pvm	Suunnittelija	Pvm	Vastuullinen suunnittelija <b>Paloheimo K</b>
 <b>Pohde</b> Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue		Rakennusosatunnus <b>L</b>	Suunnitteluala <b>ARK</b>	Piirustusnumero Muutostunnus

**Sairaalakoulu**

**LUONNOS**

**Vastuunjakotaulukko**

Tässä vastuunjakotaulukossa kuvataan rakennusosien, laitteistojen, järjestelmien sekä koneiden käytön, huollon, kunnossapidon järjestämisen ja kustannusvastuun jakautumista vuokrasuhteen aikana.

Nro	Hankinta	Perustaminen		Ylläpito, huolto ja kunnossapito		Lisätiedot
		Vuokranantaja	Vuokralainen	Vuokranantaja	Vuokralainen	
1	<b>Yleistehtävät</b>					
2	- tekninen ja hallinnollinen isännöinti / hallinto			x		
3	<b>Yleishoito ja valvonta</b>					
4	- yleiset huolto- ja korjaustoimenpiteet			x		
5	- ennako- ja määräaikaishuollot			x		
6	- ylläpidon päivystys			x		
7	- yleisvartiointi			x		
8	- huoneistokohtainen vartiointi				x	
9	<b>Lämmitys</b>			x		
10	<b>Sähkönkulutus</b>				x	Laskutetaan vuokralaiselta mittauksen mukaan.
11	<b>Vedenkulutus</b>				x	Laskutetaan vuokralaiselta mittauksen mukaan.
12	<b>Siivous</b>			x		Laskutetaan vuokralaiselta erilliskorvauksena. Siivouksesta on erillinen palvelukuvaus, jonka muutoksista osapuolet sopivat yhdessä.
13	<b>Jätehuolto</b>					
14	- jätteiden kokoaminen ja lajittelu				x	
15	- jäteastioiden tyhjennys ja kuljetus			x		
16	- sekajäte			x		
17	- biojäte			x		
18	- metalli			x		
19	- muovi			x		
20	- lasi			x		
21	- kartonki			x		
22	- paperi			x		
23	- vaarallinen jäte				x	
24	- tietoturvajäte				x	
25	- SER-jäte				x	
26	<b>Kalusteet</b>					
27	kiintokalusteet	x		x		
28	pukukaapit lukkoineen ja penkit	x		x		Pukukaappien lisääminen käyttäjän pyynnöstä käyttäjän kustannuksella
29	irtokalustesuunnittelu Pohteen irtokalustekonseptin mukaisesti	x				
30	vakio- ja erikoisirtokalusteet		x		x	
31	muut toiminnan tarvitsemat kalusteet		x		x	
32	<b>Kiinteät varusteet</b>					Käyttäjälähtöiset varusteiden lisäykset vuokra-aikana käyttäjän kustannuksella.
33	ilmoitustaulut	x		x		
34	allaspeilit ja -hyllyt/ peilikaapit	x		x		

Nro	Hankinta	Perustaminen		Ylläpito, huolto ja kunnossapito		Lisätiedot
		Vuokranantaja	Vuokralainen	Vuokranantaja	Vuokralainen	
35	saippua-annostelijat	x		x		
36	käsipyyheannostelijat	x		x		
37	paperipyyhelineet	x		x		
38	koukut ja koukustot	x		x		
39	peilit	x		x		
40	suihkuseinät	x		x		
41	suihkuverhokiskot	x		x		
42	suihkuverhot	x		x		
43	jakoseinät	x		x		
44	paperipyyhelineet	x		x		
45	WC-paperitelineet	x		x		
46	palonsammutusvälineet	x		x		
47	verholaudat ja -kiskot	x		x		
48	törmäysuojat	x		x		
49	<b>Opasteet</b>					Vuokralaislähtöiset lisäykset ja muutokset vuokra-aikana vuokralaisen kustannuksella
50	sisäopasteet	x		x		
51	ovikilvet ja -opasteet	x		x		
52	poistumistieopasteet, palopostimerkinnot ym. määräysten	x		x		
53	ulkokylttien hankinta	x		x		
54	ulkokylttien kiinnitysrakenteet, sähkönsyöttö ja ohjaus	x		x		
55	<b>Ikkunavarusteet</b>					
56	ikkunaverhot		x		x	
57	ikkunaverhokiskot	x		x		
58	sälekaihtimet	x		x		
59	<b>Laitteet ja koneet</b>					
60	jääkaapit, pakastimet	x		x		
61	astianpesukoneet	x		x		
62	liedet ja liesituulettimet	x		x		
63	mikroaaltouunit	x		x		
64	kahviautomaatit		x		x	
65	kahvin- ja vedenkeitimet		x		x	
66	<b>Varastot ja siivoustilat</b>					
67	varastojen hyllyt	x		x		
68	siivouskomeron hyllyt	x		x		
69	muu käyttövarustus		x		x	
70	varastojen irtokalusteet, esim liikuteltavat kaapit, laatikostot		x		x	
71	siivouskeskuksen koneet ja laitteet	x		x		
72	<b>Matot</b>					

Nro	Hankinta	Perustaminen		Ylläpito, huolto ja kunnossapito		Lisätiedot
		Vuokranantaja	Vuokralainen	Vuokranantaja	Vuokralainen	
73	tuulikaappimatot ja -ritilät	x		x		
74	vaihtomatot	x	x	x	x	Jos vaihtomatot tulevat vuokranantajan kautta, laskutetaan erikseen vuokralaiselta.
75	<b>Piha-alue</b>					
76	jäteastiat ja -puristimet, alueellinen keräys	x		x		
77	jätepuristimien sähkönsyöttö	x		x		
78	opasteet	x		x		
79	liikennemerkkit ja lisäkilvet	x		x		
80	lukittavat postilaatit	x		x		
81	aidat ja kulkuportit	x		x		
82	piha-alueen kalusteet	x		x		
83	leikki- ja leikkipaikkojen kalusteet ja varusteet	x		x		Vuokranantaja vastaa vuositarkastuksista ja -huollosta. Uusimisesta sovitaan erikseen.
84	pyörätelineet	x		x		
85	autopaikkojen nimikilvet	x		x		
86	roskakorit ulkona	x		x		
87	ulkoalueiden hoito			x		
88	<b>Lämmitysjärjestelmät</b>					
89	kaukolämmön liittymismaksut	x				
90	verkotot	x		x		
91	lämmönsiirtimet	x		x		
92	lämmöntuotantolaitteet	x		x		
93	lämmönluoventimet	x		x		
94	muu osa lämmitysjärjestelmää	x		x		
95	<b>Vesi- ja viemärijärjestelmät</b>					
96	liittymismaksut	x				
97	järjestelmät	x		x		
98	vesi- ja viemärikalusteet	x		x		
99	sadevesijärjestelmän viivytyksaltaat	x		x		
100	<b>Ilmastointijärjestelmät</b>					
101	kiinteistöä palvelevalta osalta	x		x		
102	jäähdytys keskuskojeessa	x		x		
103	jäähdytys erillisverkkona	x		x		
104	<b>Palontorjuntajärjestelmät</b>					
105	liittymismaksut	x				
106	järjestelmät	x		x		
107	<b>Muut LVI-järjestelmät</b>					
108	rasvanerotuskaivot	x		x		
109	pumppaamot	x		x		
110	<b>Rakennusautomaatio</b>					

Nro	Hankinta	Perustaminen		Ylläpito, huolto ja kunnossapito		Lisätiedot
		Vuokranantaja	Vuokralainen	Vuokranantaja	Vuokralainen	
111	liittymismaksut	x				
112	rakennusautomaatiojärjestelmä	x		x		
113	rakennusautomaatiojärjestelmän kaapelointi	x		x		
114	<b>Liittymismaksut</b>					
115	sähköliittymä	x				
116	kaapeli-TV-liittymismaksut		x		x	
117	puhelin- ja tietoliikenneliittymän liittymismaksut	x			x	
118	kiinteistövalvontajärj. liittymä	x				
119	<b>Aluesähköistys / -järjestelmät</b>					
120	sähköliittymisjohto	x		x		
121	alueen sähkönjakelupistorasiat	x		x		
122	alueen valaistuspistorasiat	x		x		
123	ulko- ja aluevalaisimet	x		x		
124	autonlämmityspistorasiat	x		x		
125	puhelintalokaapelit	x		x		
126	kaapeli-TV-järj. liittymäjohto	x		x		
127	tietoverkon liittymäjohto	x		x		
128	<b>Sähköjärjestelmät</b>					
129	kiinteät valaisimet	x		x		
130	pistotulpalla liitettävät valaisimet		x		x	
131	turva- ja merkivalaistus	x		x		
132	muut sähköjärjestelmät	x		x		
133	<b>UPS- laitteet ja suodattimet</b>					
134	keskuskohtainen UPS	x		x		
135	erilliset UPS-laitteet	x		x		
136	häiriösuoj. huoneen suodattimet	x		x		
137	häiriösuoj. huoneen ylijännitesuoj.	x		x		
138	<b>Puhelinjärjestelmät</b>					
139	monioperaattoriverkko	x		x		
140	puhelinvaihteet, telepäätelait.		x		x	
141	<b>AV-tekniikka</b>					
142	yleinen äänentoistojärjestelmä	x		x		
143	keskuslaitteet ja kaiuttimet (mm. keskuskellot ja -radiot)	x		x		
144	ohjelmalähteet		x		x	
145	data- ja lähiprojektorit		x		x	
146	info-TV:t ja taulut		x		x	
147	kuvansiirtojärjestelmä		x		x	
148	AV-järjestelmien kaapelointi	x			x	Vuokralaislähtöiset lisäykset ja muutokset vuokra-aikana vuokralaisen kustannuksella

Nro	Hankinta	Perustaminen		Ylläpito, huolto ja kunnossapito		Lisätiedot
		Vuokranantaja	Vuokralainen	Vuokranantaja	Vuokralainen	
149	<b>Kiinteistön ATK-järjestelmät</b>					
150	yleiskaapelointi	x		x		
151	kiinteistöä palvelevat aktiivilaitteet	x		x		
152	käyttäjää palvelevat aktiivilaitteet		x		x	
153	muut ICT-laitteet ja järjestelmät		x		x	
154	<b>Energian mittaus</b>					
155	mittauskeskitin	x		x		
156	etäluentalaitteisto	x		x		
157	mittarit ja kaapelointi	x		x		
158	muu osa järjestelmää	x		x		
159	<b>Turva- ja valvontajärjestelmät</b>					
160	paloilmoitusjärjestelmät	x		x		
161	palovarointinjärjestelmät	x		x		
162	rikosilmoitusjärjestelmät	x		x		
163	- kaapelointi	x		x		
164	- tilasuojauslaitteet	x		x		
165	kameravalvontajärjestelmät					Vuokralaislähtöiset lisäykset ja muutokset vuokra-aikana vuokralaisen kustannuksella
166	- kaapelointi	x		x		
167	- laitteet		x		x	
168	kulunvalvontajärjestelmät					Vuokralaislähtöiset lisäykset ja muutokset vuokra-aikana vuokralaisen kustannuksella
169	- kaapelointi	x		x		
170	- laitteet	x		x		
171	- ovikellot ja ovipuhelimet	x		x		
172	savunpoiston- ja sammut. ohjausjärj	x		x		
173	muut turva- ja valvontajärjestelmät					Vuokralaislähtöiset lisäykset ja muutokset vuokra-aikana vuokralaisen kustannuksella
174	- kaapelointi	x		x		
175	- laitteet	x	x	x	x	Sovitaan erikseen.
176	sähköinen lukitus- ja oviautomaattikka					
177	- ulko-ovet	x		x		
178	- väliovet	x		x		
179	- kulkutunnisteet, lukijalaitteet, ohjelmointiyksiköt, tarvitt	x	x	x	x	Kustannukset veloitetaan vuokralaiselta.
180	Hoitajakutsujärjestelmän kaapelointi	x		x		
181	Hoitajakutsujärjestelmä		x		x	
182	<b>Taide- ja taitoaineiden koneet ja laitteet</b>		x		x	

## SAIRAALAHUOLTOPALVELUJEN PALVELUKUVAUS SAIRAALAKOULU OULUN KAUPUNKI

### 1 Palvelukuvaus

#### 1.1 Puhtaanapito

Puhtaanapito sisältää ylläpitosiivouksen sekä jaksottaiset ja perussiivoustyöt. Puhtaanapidon tavoitteena on ylläpitää tilojen toimivuutta, terveellisyyttä ja ulkonäköä poistamalla lika, pöly sekä niiden mukana mikrobit sellaiselle tasolle, että ne eivät aiheuta tartuntavaaraa.

Puhtaustason toteutumista seurataan visuaalisilla laadunseurantakierroksilla 2 x vuodessa. Laadunseuranta dokumentoidaan ja toimitetaan tarvittaessa asiakkaan yhteyshenkilölle.

Puhtaanapito suoritetaan koulupäiviä, muina aikoina suorittava puhtaanapito sovitaan erikseen ja laskutetaan tuntiveloitushinnalla.

Jaksottaiset- ja perussiivoustehtävät suunnitellaan tasaisesti koko kalenterivuodelle koulun toiminta huomioiden.

##### 1.1.1 Siivoustaajuudet

- 5xvko kaikki oppilaiden käytössä olevat tilat sekä keittiö, käytävät, aulat, sisääntulot, wc-tilat
- 3xvko kopiointi-, neuvottelu- ja kirjastotilat
- 2xvko henkilökunnan pukuhuoneet ja niiden wc- ja pesutilat
- 1xvko toimistot ja opetusvälinevarastot
- 1xkk varastot

##### 1.1.1.1 Joka siivouskerta tehtävät työt

- Eritetahrojen poisto
- Roska- astiat tyhjennetään ja puhdistetaan tarvittaessa
- Kosketus- ja likaantuneet kohdat puhdistetaan

Sairaalahuolto

19.3.2026

Opetustaulut puhdistetaan (Ei interaktiiviset näyttötaulut)

Pulpetit, työpöydät ja -tasot puhdistetaan

Pesualtaat ympäristöineen puhdistetaan

Wc-istuimet puhdistetaan

Suihkulaitteet puhdistetaan

Tarvikkeet täydennetään telineisiin (käsisaippua, käsihuuhe, käsi- ja wc-paperi)

Lattia puhdistetaan likaantuneilta osin, sisääntulojen matot puhdistetaan

#### 1.1.1.2 Jaksottaiset ja perussiivoustyöt

Vapaat tasopinnat puhdistetaan

Istuimet puhdistetaan (pyyhintä / imurointi)

Lattiakaivot puhdistetaan

Ylätasot puhdistetaan

Välilasit puhdistetaan

Televisiot ja seinänäytöt sekä niiden johdot puhdistetaan kauttaaltaan (ei interaktiiviset näyttötaulut)

Puhtaanpidon piiriin kuuluvien kovien kalusteiden ulkopinnat puhdistetaan, pulpetit puhdistetaan myös sisältä

Annostelijat puhdistetaan kauttaaltaan (saippua-, käsihuuhe, wc- ja käsipaperi)

Tekstiilivälisermiä imuroidaan

Kattopinnat sekä IV-venttiilien ulkopinnat puhdistetaan

Ovet, seinät ja patterit puhdistetaan

Ikkunat pestään ja sälekaihtimet puhdistetaan (Ulko- ja sisäpinnat joka vuosi sekä kauttaaltaan joka 2.vuosi)

#### 1.4. Jätehuolto

Jokainen käyttäjä lajittelee tuottamansa jätteet jäteohjeen mukaisesti ja on vastuussa omalta osaltaan ohjeen noudattamisesta. Sairaalahuolto kerää sovitut jätteet sovitusta tiloista ja toimittaa jätteet jätehuoneisiin lajittelun mukaisesti.

## 1.2 Muut palvelut

Sairaalahuolto ilmoittaa saniteettitarvikkeiden tilaustarpeesta koululle.

Sairaalahuolto toimittaa ja ylläpitää eritetahrojen poistamiseen tarkoitetun välineistön koulun henkilökunnan käyttöön. Välineistö laskutetaan erikseen.

Palvelukuvauksen ulkopuoliset työt laskutetaan erikseen tuntiveloitushinnalla.

## 2. Ateriapalvelut - TÄYDENNETÄÄN MYÖHEMMIN

Sairaalahuolto laittaa esille lounaslistan mukaisen koululounaan linjastoon. Lounas toimitetaan koululle lämpimänä (pääruoka, lämmin lisäke sekä salaatti). Lisäksi esille laitetaan leipä, levite, juomat sekä ruokailussa tarvittavat astiat. Ilmoitetut erityisruokavaliot huomioidaan myös esille laitettavissa lisukkeissa. Ruokailun loppuksi sairaalahuolto palauttaa ruoanjakeluastiat lämpövaunuun ja huolehtii linjaston puhdistamisen, koululle jäävien astioiden astiahuollon sekä keittiötilan puhdistuksen. Lisäksi sairaalahuolto huolehtii yllä mainittujen toimintojen vaatiman omavalvonnan ja siihen liittyvät kirjaukset.