

VUOKRASOPIMUS

1.11.2022

Heinolan sosiaali- ja
terveyskeskus

Osoite: Torikatu 13, Heinola

Heinolan kaupunki
KOY Terveystieteiden toimitilat IV

VUOKRASOPIMUS

1 VUOKRANANTAJA	KOY Terveydenhuollon toimitilat IV (Y-tunnus:3297736-9), "Vuokranantaja" Yhteyshenkilö sopimusasioissa: Pertti Karjalainen perttikarjalainen@icloud.com Puh 0505110191
2 VUOKRALAINEN	Heinolan kaupunki, sosiaali- ja terveystoimi (y-tunnus xxxxxxxx, jäljempänä "Vuokralainen") Osoite: Rauhankatu 3, 18100 Heinola Yhteyshenkilö sopimusasioissa: Xxxxxxx, Heinolan kaupunki, tekninen toimi Email: p. Vuokranantaja ja Vuokralainen jäljempänä yhdessä "Osapuolet" ja kumpikin erikseen "Osapuoli".

3 SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Tämä vuokrasopimus perustuu Vuokranantajan ja Heinolan kaupungin välisiin neuvotteluihin, joiden perustana ovat olleet Heinolan kaupungin vuokrakohteen historia ml suoritettut peruskorjaukset, viimeisen 2 vuoden ylläpitokulut, Heinolan kaupungin ilmoitus Hyvinvointialueelle siirtyvistä vuokrakohteista (Heinolan KH helmikuu 2022), Heinolan kaupungin tilaamaa kiinteistön kuntoarvio ja PTS (21.2.2022/SITOWISE) sekä Valtioneuvoston asetus VM/2022/57 (asetus 7.4.2022: kunnan ja hyvinvointialueen välisen siirtymäkauden vuokrasopimuksen vuokran määräytymisestä).

Heinolan kaupungilla ei ole ollut käytössä sisäistä pääomavuokraa, eikä kohteelle ole määritetty aiemmin ns teknistä arvoa. Osapuolet ovat neuvotteluissa pyrkineet mahdollisimman huolella huomioimaan Valtioneuvoston asetuksen määräykset, taustatiedot ja kohtuullisuusperusteet vuokran määräytymisestä koska vuokrakohteen käyttäjä tulee olemaan 1.1.2023 alkaen Hyvinvointialue. Asetuksen mukaisesti vuokrasopimuksessa sovitun vuokran on katettava vuokrasopimuksen kohteena olevaan toimitilaan liittyvät kohtuulliset pääoma- ja ylläpitokustannukset. Annetussa asetuksessa on säädetty vuokran tarkemmista määräytymisperusteista.

Vuokrasopimuksessa kuukausittain maksettava vuokra on kokonaisvuokra, joka koostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta. Pääomavuokra muodostetaan vuokrattavan rakennuksen tai toimitilan teknisen arvon perustella. Koska vuokrakohteella ei ole kirjanpitoon perustuvaa teknistä arvoa tai yleisesti hyväksyttyjen periaatteiden mukaan määriteltyä teknistä arvoa, laskennallinen tekninen arvo on muodostettu asetuksen ja sen liitteen mukaisesti.

4 VUOKRAKOHDE JA KÄYTTÖTARKOITUS

Vuokranantajan hallitsee Heinolan kaupungin osoitteessa Torikatu 13 sijaitsevaa kiinteistöä (111-2-12-8, koko 15 522m²) ja omistaa sillä sijaitsevat rakennukset ja rakennelmat ("Vuokrakohde").

Vuokrakohde on tarkemmin yksilöity pohjapiirustuksilla ja tilaluettelolla (liite 1). Tilaluettelo ei ole täydellinen, koska tilojen käyttötarkoitus on muuttuva. Tämä vuokrasopimus sisältää myös kohteen piha-alueen parkkipaikkoinen (liite 2).

Vuokrakohteen laajuus (pääpiirustusten mukaan) on noin 13 937 m² laskettuna ulkoseinien sisäpintojen mukaan ilman että sisäpuolisia kantavia seiniä olisi vähennetty. Tämä luku ei sisällä ns N-rakennusta. Pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu ja se on laskettu pohjapiirustuksista. Vuokrakohteen huoneistoalaksi (käyttöala) Osapuolet ovat arvioineet 13 937 m² / 1,15:llä (VM asetuksen pohjalta käytetty jakaja) eli 12 119m².

Tällä sopimuksella Osapuolet ovat sopineet, että vuokrattava vuokra-ala on koko Vuokrakohde (12 119m²) poislukien

- FIMLAB:n käytössä oleva 201 h-m²
- Coronarian käytössä olevia leikkausosaston tiloja 307 h-m²
- Tk-kahvilan käytössä oleva 61 m² tila
- Heinolan kaupungin erilliskäyttöön jäävä komentokeskus -tila 328m² (solmitaan erillinen vuokrasopimus)
- Yhteensä muut vuokralaiset: 897m²

Vuokralaisen käyttöön osoitetut laskennalliset tilat ovat täten 12 119m² - 897m² eli 11 222m². Selvyden vuoksi todetaan vielä että tähän 11 222m² sisältyy nyt kolmansien osapuolien käytössä olevia tiloja joista ei suoriteta erilliskorvausta tällä hetkellä:

- kuvantamisen tilat, 124,5m²
- Coronarian erikoislääkärivastaanotto (B1-siivessä), n. 250m²
- apuvälinetekniikan tilat, 157,5m²

Nämä tilat ovat osa tätä vuokrasopimusta ja vuokrattavaa aluetta. Toiminnot liittyvät kuntalaisille tarjottaviin SOTE-palveluihin. Vuokralainen päättää ko. tilojen mahdollisen eteenpäin vuokraamisen. Näiden tilojen mahdollinen vapautuminen ja/tai tyhjäksi jääminen Vuokralaiselle ei vapauta Vuokralaista vuokranmaksun alennukseen tai hyvitykseen.

Vuokrakohde on ollut Vuokralaisen hallinnassa ennen Vuokra-ajan alkamista ja Vuokralainen tuntee käytössään olevat tilat. Vuokralainen toteaa Vuokrakohteen tilojen soveltuvan käyttöönsä sellaisena kuin ne ovat tätä Vuokrasopimusta allekirjoitettaessa.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan, että sillä on kaikki Vuokrakohteessa tapahtuvassa toiminnassaan tarvittavat viranomaisluvut ja että se noudattaa toimintaansa liittyviä lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia, lakeja ja määräyksiä.

Vuokralainen ja käyttäjä (Vuokralaisen henkilökunta ja asiakkaat) sitoutuvat huolehtimaan siitä, että vuokrakohteessa harjoitettavassa toiminnassa noudatetaan ympäristön suojelusta annettuja säännöksiä ja määräyksiä.

Vuokralainen sitoutuu siihen että tilojen muut vuokralaiset voivat käyttää Vuokralaisen yleisiä tiloja korvauksetta voidakseen harjoittaa liiketoimintojaan Vuokrakohteessa.

5 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA VUOKRA-AIKA

Tämä sopimus tulee voimaan molempien Osapuolten allekirjoituksin.

Vuokra-aika ja vuokranmaksuvelvollisuus alkavat Vuokrakohteen hallinnanluovutuspäivästä alkaen (1.10.2022).

Vuokrasopimus on määräaikainen päättyen 31.12.2032. Sopimus jatkuu määräaikaisuuden jälkeen toistaiseksi voimassa olevana 12 kk irtisanomisajalla.

Vuokralaisella on 1.1.2028 jälkeen mahdollisuus irtaantua sopimuksesta 12kk irtisanomisajalla maksamalla irtisanomisajan vuokran lisäksi 12kk vuokraa vastaava kertakaikkinen korvaus vuokrasopimuksen päättämisestä. Korvauksesta puolet maksetaan kun irtisanomisaika alkaa ja puolet sen päättyessä.

Vuokralaisella (sosiaali- ja terveydenhuollon lakisääteisessä järjestämisvastuussa olevana) oikeus irtisanoa vuokrasopimus kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa annetun lain (1299/2019) 3 §:n mukaisesti vuoden 2024 tai 2025 aikana päättymään kahdentoista (12) kuukauden kuluessa irtisanomisesta ilman, että irtisanomisesta syntyy korvausvelvollisuutta.

6 VUOKRA

Vuokra muodostuu jäljempänä määritellystä Pääomavuokrasta ja Ylläpitovuokrasta ("Vuokra"). Vuokra ei ole pinta-alaperusteinen, eikä myöhemmät tarkistusmittaukset vaikuta Vuokran määrään.

Vuokra maksetaan verkkolaskua vastaan Vuokranantajan ilmoittamia maksutietoja käyttäen viimeistään kunkin kuukauden 5. päivän mennessä.

Vuokra määräytyy kohteen laskennallisen teknisen arvon mukaisesti ja se on muodostettu Valtioneuvoston asetuksen (VM/2022/57) sekä sen liitteen pohjalta. Osapuolet toteavat että kohteen kokonaisvuokra on myös neuvottelutulos, jossa on huomioitu mm kohteen kiinteistön kuntoarvio ja PTS (21.2.2022), sekä kuntaomistajuuteen nähden uusina kuluerinä maapohjan vuokra sekä kiinteistölle aiheutuva kiinteistövero.

Pääomavuokra

Pääomavuokran määräytymislaskelmat on käsitelty liitteessä 4. Vuokrakauden alkaessa pääomavuokra on 105 696€/kk. (teknisen arvon laskennassa käytetty VN:n asetuksen 272/2022 liitettä: kustannusalue 5 (Heinola), rakennuskoodi 0610 eli Terveys- ja hyvinvointikeskukset, ikäkerroin 1, kokokerroin 0,95 (yli 5000m2)).

Vuokralaisen toiminnallisten muutosten tarpeista vuokrakauden aikana tehtävät erikseen etukäteen kirjallisesti sovittavat Vuokranantajan suorittamat investoinnit vuokrauskohteeseen ovat kustannusvastaavasti lisävuokraaikutteisia.

Ylläpitovuokra

Ylläpitovuokra 69 398€/kk kattaa Vuokrakohteen kunnossapidosta, hoidosta, korjaustoimenpiteistä ja muista ylläpitotoimista. Ylläpidon yksikköhinnan laskennassa on käytetty VN:n asetuksen 272/2022 liitettä (Ylläpidon yksikköhinnat, luokka 061, ylläpito 4,77€/m², hallinto 0,35€/m², kunnossapito 1,06€/m² (0,50% JHA:sta)), Vuokrakohteen aikaisempia toteutuneita ylläpitokuluja, solmittavan maanvuokrasopimuksen kustannuksia sekä yleisesti kohonneita kiinteistöjen ylläpidon kustannuksia.

Osapuolet sopivat edellisestä kappaleesta poiketen erikseen että Vuokralainen vastaa koko Vuokrakohteen sähkökustannuksista (sähkönsiirtosopimus Elenia Oy sekä sähköenergia KSS Energia Oy tai Vuokralaisen oma sähköenergia - sopimuskumppani). Kohteen sähkön vuosikustannukset v.2020-2021 ovat olleet (siirto + energiamaksut) 217 930€ eli 9080€/kk. Näin ollen ylläpitovuokraa alennetaan sähkönsopimusvastuu huomioiden tasolle **60 318 €/kk**. Mikäli Vuokrauskohteeseen tulee vuokralaisiksi Vuokralaisen toimintaan (sosiaali- ja terveyspalveluiden järjestämisvastuu) liittymättömiä uusia (vuokrasuhde suoraan Vuokranantajaan) toimijoita, neuvotellaan Osapuolten kesken sähkönkulutuksen kompensoimisesta Vuokralaiselle. Vuokranantaja ei kuitenkaan vastaa Vuokralaisen mahdollisten ns alivuokralaisten sähkönkulutuksesta.

Ylläpitovuokran perusteena olevat Vuokranantajan toteutus- ja järjestämisvastuulle kuuluvien töiden ylläpidon kustannusnimikkeet, jotka on merkitty perittäväksi osana Ylläpitovuokraa, ilmenevät liitteen (liite 3) olevasta vastuunjakotaulukosta, joka ei kuitenkaan ole tyhjentävä. Ylläpitovuokralla katetaan kaikki tavanomaiset Vuokranantajan vastuulle kuuluvat Vuokrakohteen hoito-, korjaus-, ylläpito- ja kunnossapitokustannukset. Ylläpitovuokralla katetaan myös kiinteistön täysarvovakuutuksesta ja hallinnosta johtuvat kustannukset sekä maanvuokrasta johtuvat kustannukset.

Vuokra-ajan kuluessa Vuokranantaja ja Vuokralainen voivat sopia erikseen kirjallisesti ja etukäteen muutoksista ylläpitovuokran kattamien palveluiden sisältöön, mikäli siihen ilmenee tarvetta. Tarkistustarvetta voi aiheutua esimerkiksi investointityyppisistä korjauksista tai asennuksista, lainsäädännön tai viranomaismääräysten muutoksista johtuvien vaatimusten takia.

Kiinteistövero

Kiinteistövero laskutetaan Vuokralaiselta erikseen veron suuruuden mukaisena yhdessä erässä, erillislaskulla kiinteistöveron vuosittaisen 1. erän erääntymiskuukautta edeltävän kuukauden vuokran yhteydessä. Kiinteistöveroksi on arvioitu n. 130.000€/vuosi (1200€/bm² x 13 937 bm² x 1% yleinen kiinteistövero, 16 vuoden ikäalennus = 16%) x 93% (Vuokralaisen käytössä olevat tilat kokonaispinta-alasta)

Vuokrasopimuksen mukainen laskutettava kuukausivuokra vuokrasuhteen

Kommentti [Vi1]: veron laskuttaminen erikseen vuokralaiselta on hyvä lisäys!

alkaessa on seuraava:

Vuokralaisen pääomavuokra on 105 696 €/kk (alv 0 %), ja ylläpituovuokra 60 318 €/kk (alv 0 %), yhteensä 166 014 €/kk (alv 0 %) sekä erillislaskutuksena vuotuinen kiinteistövero.

Vuokrantarkistukset

Vuokra tarkistetaan kerran vuodessa 1.1. alkaen. Seuraavaan vuoden vuokra ilmoitetaan Vuokralaiselle edellisen vuoden loppuun mennessä.

Pääomavuokra tarkistetaan Tilastokeskuksen ylläpitämän elinkustannusindeksin (1951:10=100) muutoksen perusteella. Vuokran tarkistuksessa Vuokraa muutetaan siten kuin tarkistusajankohtaa edeltävän lokakuun indeksin pisteluku on muuttunut tätä edeltävän vuoden lokakuun pistelukuun verrattuna. Tästä poikkeuksena ensimmäisessä vuokrantarkistuksessa 1.1.2024 lokakuun 2023 pistelukua verrataan kesäkuun 2022 pistelukuun.

Ylläpituovuokra tarkistetaan Tilastokeskuksen ylläpitämän Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin kokonaisindeksin (2015=100) muutoksen perusteella. Vuokran tarkistuksessa Vuokraa muutetaan siten kuin tarkistusajankohtaa edeltävän vuoden Q3 (kolmannen vuosineljänneksen) indeksin pisteluku on muuttunut tätä edeltävän vuoden Q3 pistelukuun verrattuna. Tästä poikkeuksena ensimmäisessä vuokrantarkistuksessa 1.1.2024 Q3/2023 pistelukua verrataan Q2/2022 pistelukuun.

Mikäli indeksejä ei voida soveltaa tai niiden laskeminen lopetetaan, sidotaan vuokra korvaavaan tai vastaavaan indeksiin yhdessä sopien. Mikäli kumpi tahansa käytettävä indeksi alenee, ei Vuokraa tai sen osaa ko indeksin perusteella alenneta.

7 ARVONLISÄVERO ja ALI- ja EDELLEENVUOKRAUS

Arvonlisävero lisätään Vuokraan ja muihin Vuokranantajan perimiin maksuihin, jotka kohdistuvat arvonlisäverollisessa käytössä oleviin tiloihin kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaisesti.

Vuokralaisella on oikeus ali- tai edelleenvuokrata Vuokrakohte tai osa siitä arvonlisäverollisena. Riippumatta Vuokrakohteen mahdollisesta ali- tai edelleenvuokrauksesta Vuokralainen vastaa kuitenkin Vuokranantajalle kaikista tämän Vuokrasopimuksen mukaisista velvollisuuksistaan (joihin kuuluvat muun muassa Vuokran maksaminen arvonlisäveroineen ja Vuokrakohteen pitäminen myös ali- ja edelleenvuokrauksen osalta arvonlisäverolaissa tarkoitetulla tavalla vähennykseen oikeuttavassa toiminnassa).

Mikäli Vuokralainen ali- tai edelleenvuokraa tiloja arvonlisäverottomana, tulee Vuokralaisen sitoutua kirjallisesti suorittamaan arvonlisäverottomasta vuokrauksesta Vuokranantajalle aiheutuvat kulut ja kustannukset täysimääräisesti, näitä tiloja koskevaan Vuokraan ja maksuihin ei lisätä arvonlisäveroa.

Mikäli Vuokralainen haluaa ali- tai edelleenvuokrata kohteen arvonlisäverottomaan käyttöön, toimittaa Vuokralainen Vuokranantajalle

selvityksen mahdollisesta arvonlisäverottomasta vuokralaisesta. Tämän jälkeen Vuokranantaja toimittaa Vuokralaiselle laskelman alv-vähennysoikeuden menetykseen vaikuttavista tiedossaan olevista kuluista ja kustannuksista (kuten kiinteistöinvestointeihin liittyvä alv-palautusvastuu, juokseviin ylläpitokuluihin sisältyvä vähentämättä jäävä arvonlisävero sekä muut mahdolliset hallinnolliset kulut) ja edellä mainittuihin perustuvan laskelman, josta ilmenee määrä, jonka Vuokralainen joutuisi vähintään suorittamaan arvonlisäverottoman vuokrauksen vuoksi Vuokranantajalle. Mikäli Vuokralainen haluaa tämän jälkeen vuokrata kohteen arvonlisäverottomaan käyttöön, tehdään Osapuolten välillä erillinen sopimus, jossa Vuokralainen sitoutuu korvaamaan (i) laskelman mukaisen määrän ja (ii) ottamaan vastuu alv-vähennysoikeuden menetykseen liittyvistä Vuokranantajalle syntyvistä kuluista ja/tai kustannuksista, jotka eivät olleet tiedossa laskelman laatimishetkellä tai syntyvät laskelman laatimishetken jälkeen. Osapuolet toteavat selvytyden vuoksi, että mikäli Vuokranantajalle aiheutunut kulu, kustannus, menetys tai vahinko johtuu Vuokranantajan laiminlyönnistä tai virheellisesti ilmoituksesta, Vuokralainen ei vastaa aiheutuneesta kulusta, kustannuksesta, menetyksestä tai vahingosta.

8 KÄYTTÖKORVAUKSET JA MUUT VUOKRALAISEN SUORAT KUSTANNUKSET

Vuokralainen tekee kustannuksellaan harjoittamaansa toimintaan liittyvät erillispalvelusopimukset valitsemiensa palveluntoimittajien kanssa ja vastaa suoraan sanottujen hankintojen kustannuksista. Järjestäessään vastuunjakotaulukon mukaisesti vastuullaan olevan Vuokrakohteen hoidon, kunnossapidon, korjaukset ja ylläpidon Vuokralainen maksaa kulut suoraan kolmannelle omissa nimissään. Milloin se ei maksun vastaanottajasta johtuvasta syystä ole mahdollista, Vuokranantaja suorittaa kulut ja perii niiden määrän erikseen Vuokralaiselta osana Vuokraa.

Vuokralainen tilaa Vuokrakohteen ongelmajätehuollon suoraan haluamaltaan palveluntarjoajalta ja maksaa sen kustannukset. Vuokralainen vastaa siivouksekustannuksistaan suoraan ko. palveluntuottajalle.

Vuokralainen vastaa kohteen kulunvalvonnan hallinnasta, siihen liittyvästä laitehankinnasta, (mikäli eri kuin käyttöönottohetken laitteisto), uusimisesta, modernisoinnista, ylläpidosta ja IT-tuesta. Vuokralainen vastaa myös työaikaseurantaan liittyvästä kulunvalvonnan, avainjärjestelmän hallinnasta, sen uusimisesta tai modernisoinnista, ylläpidosta sekä avainten luovutuksesta ja palautuksesta käyttäjille.

Vuokralainen vastaa aina omistamiensa tai muutoin liiketoiminnassaan käyttämiensä kalusteiden, laitteiden ja järjestelmien ylläpidosta, hoidosta, kunnossapidosta ja korjauksesta. Lisäksi Vuokralainen vastaa Vuokrakohteeseen kuuluvien pelkästään sairaalatoimintaa palvelevien laitteiden ja järjestelmien yllä- ja kunnossapidosta sekä uusimisesta ja peruskorjauksesta.

Mahdollisista muista erillispalveluista ja niiden kustannuksista sovitaan tarvittaessa kirjallisesti erikseen.

9 VUOKRAVAKUUS

Vuokralainen ei aseta vuokravakuutta.

10 VUOKRAKOHTIEN KUNNOSSAPITO, HOITO, KORJAAMINEN sekä YLLÄPITOVASTUU

Vuokralainen ja käyttäjä ovat velvolliset hoitamaan vuokrakohdetta huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että tilojen käyttäjät noudattavat kiinteistön järjestysmääräyksiä ja muita kohteen käyttöön sisältyviä määräyksiä tai toimintaohjeita sekä mitä muutoin terveyden, turvallisuuden, ympäristönhoidon, siisteyden ja järjestyksen säilymiseksi on säädetty tai määrätty.

Vuokralainen ja käyttäjä ovat velvolliset seuraamaan tilojen käyttöä palvelevien ilmanvaihto- ja lämmityslaitteiden ja -koneiden sekä sähkö-, vesijohto-, viemäriverkoston toimivuutta sekä ilmoittamaan vioista tai toimintahäiriöistä Vuokranantajalle viipymättä.

Vuokralainen ilmoittaa Vuokranantajalle havaitsemistaan Vuokranantajan korjattavaksi kuuluvista vioista tai puutteista viivytyksettä. Vuokralaisella on kaikissa olosuhteissa oikeus ja velvollisuus ryhtyä toimenpiteisiin Vuokrakohdetta koskevan välittömän vahingon estämiseksi ja rajoittamiseksi. Vuokranantaja suorittaa Vuokrakautena vastuulleen kuuluvat ylläpito-, hoito-, huolto- ja kunnossapitotoimenpiteet tai korjaus- tai muutostyöt (mukaan lukien Peruskorjaukset) siten, että Vuokralaisen toiminnalle aiheutetaan mahdollisimman vähän haittaa. Vuokranantajalla on oikeus Vuokrakautena suorittaa välittömästi ylläpito-, hoito-, huolto- ja kunnossapitotoimenpide tai korjaus- tai muutostyö, jota ei voi vahinkoa aiheuttamatta siirtää. Myös ylläpito-, hoito-, huolto- tai kunnossapitotoimenpide ja korjaus- tai muutostyö, joka ei aiheuta olennaista haittaa tai häiriötä vuokraoikeuden käyttämisessä, saadaan suorittaa Vuokranantajan ilmoitettua siitä Vuokralaiselle vähintään 14 päivää ennen työn aloittamista. Olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin töihin Vuokranantaja voi ryhtyä ilmoitettuaan siitä Vuokralaiselle vähintään 3 kuukautta ennen töiden aloittamista. Mikäli tehtävien töiden kiireellisyydestä ei muuta johdu, Osapuolet sopivat kirjallisesti yhdessä tässä sopimuskohdassa tarkoitettujen töiden toteuttamisaikataulusta ja toteuttamistavasta.

Vuokralaisella ei ole oikeutta purkaa, saada vuokranalennusta tai muuta korvausta Vuokranantajan tämän Vuokrasopimuksen mukaisesti suorittamien ylläpito-, hoito-, huolto-, kunnossapito- tai korjaustoimenpiteiden (mukaan lukien peruskorjaukset) johdosta. Mikäli kuitenkin peruskorjausta koskevat toimenpiteet estävät Vuokrakohteen käytön eikä Vuokranantaja tarjoa väestönsuojatiloja tai vastaavia tiloja peruskorjauksen ajaksi, Vuokralaisella on oikeus kohtuulliseen vuokranalennukseen. Osapuolet sitoutuvat ensisijaisesti sopimaan toiminnan keskeytyksen kohteeksi joutuneiden toimintojen siirtämistä kohteen sisällä toisiin tiloihin, jolloin vuokrahyvitys lasketaan todellisen aiheutuneen toiminnallisen haitan pohjalta ilman sisäisen muuton kustannuksia joista vastaa Vuokralainen.

Mikäli Vuokralainen ei täytä tässä Vuokrasopimuksessa sovittua ylläpito-, hoito-, huolto-, kunnossapito- tai korjausvelvollisuuttaan kohtuullisessa ajassa kirjallisen huomautuksen saatuaan, on Vuokranantajalla oikeus teettää laiminlyötyihin velvollisuuksiin liittyvät tarpeelliset työt ja toimenpiteet ja laskuttaa kaikki näin aiheutuneet kustannukset Vuokralaiselta.

Osapuolet toteavat selvyyden vuoksi, että Vuokralaisella on kaikissa tilanteissa oikeus käyttää liikehuoneiston vuokrauksesta annettuun lakiin (482/1995) perustuvia oikeussuojakeinoja ja vaatia vuokranalennusta, jos Vuokrakohde ei ole liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/1995) tai tämän

Sopimuksen edellyttämässä kunnossa

Peruskorjaukset

Tässä Vuokrasopimuksessa peruskorjauksella tarkoitetaan sellaisia erillisenä hankkeena toteutettavia toimenpiteitä, joissa korjataan tai uusitaan Vuokrakohteena olevaan kiinteistöön ja sillä sijaitsevaan rakennukseen ja/tai rakennelmiin sekä niiden käyttöön olennaisesti ja kiinteästi kuuluvaa rakennetta, rakennusosaa, perusvarustelutasoon kuuluvaa taloteknistäjärjestelmää tai laitetta sen teknistaloudellisen elinkaaren loputtua. Vuokranantaja päättää suoritettavista peruskorjauksista. Peruskorjauksia suoritetaan rakenteiden, rakennusosien ja edellä mainittujen järjestelmien tai laitteiden tultua elinkaarensa päähän siten, ettei niiden korjaaminen ole teknis-taloudellisesti perusteltu

Osapuolet sitoutuvat keskustelemaan yhteistyössä peruskorjausten toteutuksesta, jotta siitä olisi mahdollisimman vähän haittaa käyttäjille. Vuokranantaja vastaa kiinteistön ja Vuokrakohteen peruskorjauksista kustannuksineen, ellei peruskorjaustarve johdu Vuokralaisen tämän Vuokrasopimuksen mukaisten hoito-, kunnossapito-, korjaustoimenpiteiden ja/tai ylläpitotoimenpiteiden laiminlyönnistä tai Vuokralaisen huolimattomasta toiminnasta. Mikäli peruskorjaus tai siihen rinnastettava toimenpide suoritetaan Vuokralaisen pyynnöstä ennakkoaisesti, kustannusten jakautumisesta sovitaan Vuokranantajan ja Vuokralaisen välillä kirjallisesti etukäteen erikseen.

11 VUOKRALAISEN MUUTOS- JA TÄYDENNYSTYÖT SEKÄ KÄYTTÄJÄLÄHTÖISET INVESTOINNIT

Kaikista käyttäjän tarpeiden mukaisista kiinteistön muutos- ja täydennystöistä sekä niiden vastuunjaosta ja kustannusten vuokravaikutuksista sovitaan etukäteen aina kirjallisesti erikseen ja sopimusehdot, sisältäen mahdollinen ennallistamisvaatimus, liitetään vuokrasopimukseen. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus teettää Vuokrakohteessa omalla kustannuksellaan käyttäjän toiminnan kannalta tarpeellisia vähäisiä asennuksia ja rakennelmia, jotka eivät edellytä viranomaislupaa ja jotka eivät huononna Vuokrakohteen käytettävyyttä vuokrakauden aikana tai sen jälkeen.

Siltä varalta, että Osapuolet sopisivat erikseen siitä, että Vuokranantaja toteuttaa omalla kustannuksellaan käyttäjälähtöisiä investointeja Vuokrakohteeseen, ovat Osapuolet sopineet seuraavista lähtökohdista: Vuokralainen sitoutuu maksamaan Vuokranantajan kustantamasta käyttäjälähtöisestä investoinnista Vuokranantajalle investointivuokraa. Investointivuokran perusteena pidetään kaikkia Vuokranantajalle investoinnista aiheutuneita kustannuksia, kuten rakennuttamis-, valvonta- ja viranomaiskustannuksia sekä kaikkia muita työsuoritukseen liittyviä kustannuksia. Investoinnin valmistuttua investointivuokra määritetään lähtökohtaisesti niin, että kaikki investoinnin kustannukset kuoletetaan Vuokra-aikana 5% korolla. Investointivuokra maksetaan lähtökohtaisesti kuukausittain Vuokran maksamisen yhteydessä. Osapuolet toteavat selvyyden vuoksi, että Vuokralainen voi toteuttaa investointeja myös itse ja yllä mainituissa on siten kyse ainoastaan optiosta.

12 KATSELMUKSET

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa Vuokrakohteessa katselmus, milloin se on tarpeen tämän sopimuksen mukaisten veloitteiden täyttämisen tarkastamiseksi taikka korjaus- tai muiden töiden valmistelemiseksi,

suorittamiseksi tai valvomiseksi. Katselmuksesta tulee ilmoittaa etukäteen Vuokralaiselle ja käyttäjälle, joiden on pyydyttävä osallistuttava katselmukseen.

13 VAKUUTUKSET

Vuokranantaja huolehtii Vuokra-kohteen vakuuttamisesta tavanomaisella kiinteistön täysarvovakuutuksella. Vuokralainen sitoutuu noudattamaan vakuutusehtoja ja suoje- luohjeita.

Vuokralainen hankkii, ylläpitää ja kustantaa itse toimintansa edellyttämät luvat ja vakuutukset. Vuokralainen vastaa mm. toimintansa vaatimista vakuutuksista sekä vakuuttaa Vuokra-kohteessa sijaitsevan oman ja kolmannen osapuolen omaisuuden varkau- den sekä palo- ja vesivahinkojen varalta ja pitää vakuutukset voimassa tämän Vuokrasopimuksen voimassaolon ajan.

Vuokra-kohteen rakennuksen tuhoutuessa tai vaurioituessa tulipalossa tai muussa vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan vuokralaiselle tai käyttäjälle toiminnan keskeytymisestä aiheutuvaa menetystä.

14 VAHINGOT SEKÄ TILAPÄISET TOIMINTA- JA JAKELUHÄIRIÖT

Mikäli toiminnan harjoittaminen kohteessa jonkin tilan käytettävyyden osalta kokonaan estyy muusta, kuin Vuokralaisesta aiheutuvasta syystä, ei Vuokralaisella ole keskeytyksen ajalta velvollisuutta ko. tilan osan vuokran maksamiseen. Keskeytys todetaan yhteisessä katselmuksessa tai se perustuu viranomaismääräykseen. Osapuolet sitoutuvat ensisijaisesti sopimaan toiminnan keskeytyksen kohteeksi joutuneiden toimintojen siirtämistä kohteen sisällä toisiin tiloihin, jolloin vuokrahyvitys lasketaan todellisen aiheutuneen toiminnallisen haitan pohjalta ilman sisäisen muuton kustannuksia joista vastaa Vuokralainen.

Vuokranantaja ei ole liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/1995 muutoksineen) mukaan velvollinen korvaamaan Vuokralaisen tai tämän hallussa olevalla kolmannen tahon irtaimistolle tai Vuokralaisen toiminnalle tai sen keskeytymisestä aiheutunutta vahinkoa, ellei vahinko ole aiheutunut Vuokranantajan tuottamuksesta.

Vuokranantaja ei vastaa vaikutusmahdollisuuksiensa ulkopuolella olevasta syystä aiheutuneesta Vuokra-kohteen käytön tai Vuokralaisen toiminnan tilapäisestä estymisestä tai häiriintymisestä tai Vuokralaisen tai kolmannen osapuolen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta eikä Vuokralaisella ole tällaisen seikan perusteella oikeutta vuokranalennukseen, hyvitykseen tai Vuokrasopimuksen purkamiseen tai irtisanomiseen. Osapuolet toteavat selvyden vuoksi, että Vuokranantajan vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella ei ole Vuokranantajan alihankkijoiden toiminta, ellei kyse ole ylivoimaiseen esteeseen rinnastettavasta syystä.

Häiriötilanteissa Osapuoli on velvollinen viipymättä ryhtymään vaikutusmahdollisuuksiensa piirissä oleviin toimenpiteisiin häiriöiden pikaiseksi poistamiseksi.

Tilapäiset häiriöt vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai Kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkokset vastaavissa jakelulaitteissa ja niiden käyttämisessä tai muut näihin verrattavat tilanteet eivät oikeuta Vuokralaista saamaan vuokranalennusta Vuokranantajalta. Tällaiset toimintahäiriöt eivät myöskään oikeuta Vuokralaista saamaan korvausta Vuokranantajalta, ellei kyse ole Vuokranantajan tuottamuksellisesti aiheuttamasta toimintahäiriöstä. Jos tässä tarkoitettu toimintahäiriö on aiheutunut Vuokralaisen, tämän palveluksessa olevan henkilön tai Vuokrakohteessa Vuokralaisen luvalla oleskelevan tahon tuottamuksesta, tahallisuudesta tai laiminlyönnistä, Vuokranantajalla on oikeus periä toimintahäiriöistä aiheutuneet vahingot ja kustannukset täysimääräisesti Vuokralaiselta. Vuokranantajan mahdollinen vahingonkorvausvastuu käsittää kaikissa tilanteissa ainoastaan välittömät vahingot, eikä Vuokranantaja missään olosuhteissa vastaa Vuokralaiselle, tämän henkilökunnalle, asiakkaille tai palveluntuottajille aiheutuneista välillisistä tai epäsuorista vahingoista.

Vuokralaisen mahdollisen vahingonkorvausvastuu käsittää ainoastaan välittömät vahingot. Vuokranantajan vuokratulon menetys katsotaan kuitenkin aina välittömäksi vahingoksi.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokranantaja ei ole vastuussa Vuokralaiselle tai sen liiketoiminnalle aiheutuvista vahingoista, jotka johtuvat siitä, että viranomaiset kieltävät Vuokrakohteen käytön tässä Vuokrasopimuksessa kuvattuun käyttötarkoitukseen, ellei kyse ole Vuokranantajan vastuulla olevasta toimenpiteestä tai laiminlyönnistä. Edelleen todetaan selvyyden vuoksi, että jos Vuokralaisen toimintaan sovellettavat säännökset tai viranomaismääräykset edellyttävät muutostöitä Vuokrakohteessa, Vuokralainen vastaa tällaisten muutostöiden kustannuksista ja toteuttamisesta, eikä Vuokralaisella ole oikeutta vuokranalennukseen tällaisten muutostöiden aiheuttamien häiriöiden johdosta. Vuokranantajalla ei ole ilman perusteltua syytä oikeutta kieltää tämän kohdan mukaisia muutostöitä.

15 YMPÄRISTÖVASTUUT

Vuokralainen vastaa ongelmajätteiden asianmukaisesta käsittelystä ja huolehtii niiden poiskuljetuksesta vuokrakohteesta säännösten ja viranomaismääräysten mukaisesti.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että Vuokrakohteen maaperä ja pohjavesi eivät käyttäjän toiminnan takia pilaannu. Vuokralaisen on ympäristönsuojelulain (86/2000) 76 §:n mukaisesti välittömästi ilmoitettava valvontaviranomaiselle, jos maahan tai pohjaveteen on päässyt ainetta, joka saattaa aiheuttaa pilaantumista. Pilaantumisuudesta on ilmoitettava viipymättä myös Vuokranantajalle.

Mikäli kiinteistön alue tai osa siitä taikka pohjavesi on kuitenkin vuokra-aikana Vuokralaisen toiminnan takia ja ympäristönsuojelua koskevien säännösten tarkoittamalla tavalla pilaantunut, käyttäjä/Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta lain ja viranomaisten edellyttämään tasoon. Mikäli käyttäjä/Vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, Vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen käyttäjän/Vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset käyttäjältä/Vuokralaiselta.

Vuokrasopimuksen päättyessä käyttäjä/Vuokralainen luovuttaa vuokrauskohteen takaisin vuokranantajan hallintaan siistinä, puhtaana ja irtaimistosta vapaana.

16 SOPIMUKSEN SIIRRETTÄVYYS ja ALIVUOKRAUS

Vuokralaisella on oikeus siirtää sopimus tai sen osa edelleen ilmoittaen tästä kuitenkin Vuokranantajalle etukäteen. Vuokralainen voi määrittää alivuokrattujen tilojen vuokran vapaasti, mutta vastaa kaikissa tilanteissa itse vuokran maksamisesta sekä muiden sopimusvelvoitteidensa noudattamisesta Vuokranantajalle. Ks myös kpl ”Arvonlisävero”.

Vuokranantajalla on oikeus siirtää tämä sopimus kolmannelle osapuolelle.

17 VUOKRAKOHTEEN KUNTO VUOKRAKAUDEN PÄÄTTYESSÄ ja VUOKRAKOHTEEN LUOVUTTAMINEN

Vuokrankauden päättyttyä Vuokralaisen on palautettava Vuokrakohde tämän Vuokrasopimuksen mukaisessa kunnossa ottaen huomioon tavanomainen kuluminen. Vuokralaisen tulee poistaa kaikki Vuokralaiselle kuuluva irtaimisto (mukaan lukien koneet ja laitteet) Vuokrakohteesta ennen Vuokrankauden päättymistä. Vuokrakohde tulee luovuttaa Vuokranantajalle siivottuna ja Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan ja korjaamaan irtaimiston poistamisesta tavanomaista suuremmat jäljet, ellei toisin ole kirjallisesti sovittu Osapuolten kesken. Vuokrasopimuksen alkamishetkellä kiinteistössä olevista Vuokralaisen toteuttamista muutoksista ei Vuokralaisella ole ennallistamisvelvoitetta.

Vuokralaisen kustantamat ja/tai asentamat kiinteät asennukset, varusteet ja laitteet, joita ei voida Vuokrakohteelle vahinkoa aiheuttamatta poistaa, jäyvät vastikkeetta Vuokrakohteeseen. Vuokranantajalla on kaikissa tapauksissa kuitenkin oikeus vaatia Vuokralaisen kustantamien kiinteiden asennusten sekä irtaimiston poistamista ja poistamisesta aiheutuvien jälkien korjaamista Vuokralaisen kustannuksella, ellei toisin ole kirjallisesti sovittu Osapuolten kesken. Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan 12 kk ennen vuokrasopimuksen päättymistä vuokrakohteen ennallistamiseen ja jälkien korjaamiseen liittyvät vaatimukset.

Vuokrakohteessa pidetään loppukatselmus Osapuolten yhteisesti sopimana aikana. Vuokralaisen on korjattava katselmuksessa mahdolliset todetut puutteellisuudet tai viat välittömästi omalla kustannuksellaan. Mikäli Vuokralainen ei ole suorittanut asianmukaisia korjaustoimenpiteitä Vuokranantajan asettamassa objektiivisesti arvioiden kohtuullisessa määräajassa, on Vuokranantajalla oikeus teettää objektiivisesti arvioiden tarpeelliset työt Vuokralaisen kustannuksella.

Vuokrankauden päättyttyä Vuokralainen ei ole oikeutettu saamaan korvausta mistään Vuokrakohteeseen tekemistään korjauksista, muutoksista tai

parannuksista. Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/1995) 45 §:n mukaiseen korvaukseen.

18 MUUT EHDOT

Vuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen vuokraustoiminnalle lailla, asetuksella tai ministeriön päätöksellä määrätyistä uusista veroista ja maksuista tai muuttuneista verotus- tai maksuperusteista johtuvat Vuokranantajalle koituvat maksut korottavat ja laskevat Vuokran määrää kustannusvaikutustaan vastaavasti.

Jos Vuokranantaja joutuu Vuokralaisen toimenpiteiden tai laiminlyöntien vuoksi maksamaan palautuksia tekemistään arvonlisäverovähennyksistä, Vuokralainen on velvollinen korvaamaan Vuokranantajalle vastaavan määrän.

Vuokrasuhteen päättyessä Vuokralaisella ei ole oikeutta saada Vuokranantajalta korvausta vuokraohteeseen tekemistään korjauksista ja perusparannuksista.

Ellei tässä sopimuksessa ole muuta sovittu, vuokrasuhteeseen sovelletaan liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (LHVL 482/95) säännöksiä niihin myöhemmin tehtyine muutoksineen.

Vuokrasopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet ja riidat on ensisijaisesti pyrittävä ratkaisemaan Osapuolten keskinäisin neuvotteluin. Tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan lopullisesti Päijät-Hämeen käräjäoikeudessa.

19 ALLEKIRJOITUKSET

Tämä vuokrasopimus on allekirjoitettu kahtena samansanisena kappaleena, yksi kummallekin Osapuolelle.

Heinolassa ____ . päivänä _____ kuuta 2022

Vuokranantaja	Vuokralainen
KOY Terveystieteiden Toimitilat IV	Heinolan kaupunki

Pertti Karjalainen	xxxxxxx
Hallituksen jäsen	titteli YYYYYY

LIITTEET

1. Pohjapiirustukset ja tilaluettelo, pvm xx.yy.xxxx
2. Piha-aluepiirustus, pvm. Xxxx
3. Vastuunjakotaulukko, pvm xxxx
4. Vuokranmääräytymislaskelma (erillinen liite)
 - Peruskorjausvuodet ja -tapahtumat, pinta-alat ym (2 exceliä)
5. Kuntoarvio ja PTS, 21.2.2022
6. Kohteen nykyiset alivuokralaiset, vuokrasopimukset liitteineen