

VUOKRASOPIMUS

1. Osapuolet

Vuokranantaja

Paraisten kaupunki
Rantatie 28
21600 Parainen
Y-tunnus 0136082-5
yhteyshenkilö Seppo Pihl , seppo.pihl@parainen.fi, 0400 451 424

Vuokralainen

Varsinais-Suomen sairaanhoitopiirin kuntayhtymä
PL 52
20521 Turku
Y-tunnus 0828255-9

2. Vuokrakohte

Vuokrattavat tilat sijaitsevat osoitteessa Vapparintie 1 Parainen. Tällä sopimuksella vuokrattavien tilojen pinta-alat ovat yhteensä 201,3 m² . Vuokrattavat tilat ovat seuraavat huonenumerot: 1216, 1217, 1218, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310 pinta-aloiltaan yhteensä 137,9 m² sekä yhteisistä tiloista 8,95 %:n osuus, joka vastaa 63,4 m².

Vuokrattavien tilojen määrää voidaan tarpeen mukaan tarkentaa molempien osapuolten hyväksyessä tarkennuksen.

Vuokrantaja vuokraa tilat siinä kunnossa ja varustettuna niillä kiintokalusteilla ja laitteilla, jotka tiloissa on sopimuksen alkamishetkellä.

3. Käyttötarkoitus

Tilat vuokrataan Varsinais-Suomen sairaanhoitopiirin mielenterveyspalveluille.

4. Vuokra-aika ja vuokrasopimuksen irtisanominen

Vuokra-aika alkaa 1.3.2021 ja päättyy 31.12. 2026, jonka jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana.

Vuokrasopimuksen irtisanomisaika on 12 kuukautta molemmille osapuolille.

5. Vuokran määrä

Kuukausivuokra vuokrattaville tiloille on 2918,14 euroa / m², alv 0%.

Vuokra on 14,5 € /m², alv 0%.

Vuokra sisältää kaikki kiinteistön ylläpitokustannukset (mm. sähkö, vesi ja ulkoalueden hoito), erilliskorvauksia ei peritä.

Vuokra maksetaan kuukausittain etukäteen kunkin kuukauden viidenteen (5) päivään mennessä vuokranantajan ilmoittamalle tilille. Viivästyskorko on korkolain mukainen.

6. Vuokran tarkistaminen ja arvonnäköverovelvollisuus

Vuokra on sidottu tilastokeskuksen julkaisemaan kiinteistön ylläpidon kustannusindeksiin (kokonaisindeksi 2015 =100), jonka mukaan vuokra tarkistetaan vuosittain vuoden alussa perusindeksin ja tarkistuspäivän indeksin muutosta vastaavasti. Perusindeksi on 106,1 (indeksinoteeraus

Q2/2020) ja tarkistusindeksinä kunkin vuoden toisen vuosineljänneksen indeksiä Q2. Indeksini mahdollisesti laskiessa vuokraa ei kuitenkaan alenneta. Ensimmäin tarkistusajanohta on 1.1.2023.

Julkisen viranomaisen tämän sopimuksen tekemisen jölkeen määräämät mahdolliset uudet verot ja maksut voidaan vuokranantajan ilmoituksesta lisätä vuokraan.

Mikäli muuttuvasta lainsäädännöstä tai muusta vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä ennalta arvaamattomasta viranomaismääräyksestä tai muusta syystä johtuen vuokralainen edellyttää korkeampaa tasoa kuin vuokrasopimusta allekirjoitettaessa vuokranantajalta voidaan edellyttää, sovitaan tehdyn korjauksen jälkeen kohtuullisesta vuokrankorotuksesta, jossa otetaan huomioon vuokranantajalle lisäkustannukset jaksotettuna hyvän kirjanpitotavan mukaan.

7. Vakuus

Vakuutta ei vaadita.

8. Tilojen hoito ja ylläpito

Vuokralainen vastaa kohteeseen liittyvistä omista toiminunnallisista käyttökuluista. Vuokralainen vastaa myös hankkimiansa koneiden, kalusteiden ja laitteiden ylläpidosta ja huollosta sekä käytävien ja yleisten tilojen siisteydestä vuokraamiensa tilojen yhteydessä.

Vuokralainen toimittaa jätteet vuokranantajan osoittamaan paikkaan.

Vuokranantaja vastaa vuokraamiensa tilojen paloturvallisuuden ylläpidosta viranomaisen ja palovakuutusyhtiön edellyttämällä tavalla. Vuokranantaja vastaa myös niistä vuokrattuihin tiloihin tehtävistä muutoksista, jotka perustuvat uusiin tai muuttuviin viranomaismääräyksiin.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan tiloja huolellisesti ja huolehtia siitä, että tilojen käyttäjät noudattavat kiinteistön järjestysmääräyksiä ja muita tilojen käyttöön liittyviä määräyksiä sekä muuten mitä tulee terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty. Vuokralainen vastaa siitä, että tiloissa harjoitettava toiminta täyttää säädösten, määräysten ja lupien ehdot.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle havaitsemistaan vioista ja puutteista.

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan vuokrattavan kohteen vaipan, rakenteiden ja rakennukseen liittyvien LVIS- laitteistojen korjauksista.

Vuokralainen vastaa omalla kustannuksellaan omaan toimintaansa liittyvistä huoneistojen toiminnallisista sisäkorjauksista sekä toimintaansa varten asentamien erityislaitteiden uusimisesta ja ylläpidosta. Mikäli vuokranantaja toteuttaa vuokralaisen muutostyöt ja muutostyöt peritään lisävuokrana on vuokralainen velvollinen maksamaan muutostöiden loppukustannukset kertaeränä mikäli vuokrasopimus päättyy ennen sovittua vuokra-aikaa.

9. Vuokralaisen muutostyöt

Vuokralainen ei saa suorittaa muutos- ja parannustöitä ilman vuokranantajan kirjallista lupaa.

Vuokralainen vastaa toiminnallisten lisä- ja muutostöidensä kustannuksista. Mikäli muuta ei ole sovittu, vuokralaisen tekemät lisä- ja muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan omaisuudeksi vuokra-ajan päätyttyä. Jos vuokralainen on asentanut tiloihin koneita tai laitteita, vuokralaisen on vuokra-ajan päätyttyä poistettava koneet ja laitteet sekä korjattava laitteiden kiinnittämisestä ja poistamisesta aiheutuvat jäljet ja vahingot vuokranantajan hyväksymällä tavalla. Laitteiden kiinnittämisessä on noudatettava vuokranantajan antamia ohjeita.

10. Vuokranantajan muutostyöt

Vuokranantaja saa tehdä korjauksia ja muutoksia vuokratuissa tiloissa ilmoitettuaan töistä etukäteen vuokralaiselle kahta viikkoa ennen töihin ryhtymistä. Mikäli korjaukset ja muutokset ovat vuokralaiselta laskutettavia, on niistä sovittava vuokralaisen edustajan kanssa. Poikkeuksena ovat

sellaiset kiireelliset korjaustyöt, joihin on vahinkojen syntymisen, tilojen käytön tms. syystä johtuen ryhdyttävä välittömästi. Olennaista haittaa huoneiston käytölle aiheuttavista korjauksista on ilmoitettava kaksi kuukautta ennen töihin ryhtymistä.

11. Vahingot ja vastuunrajoitus

Vuokralainen vastaa vuokrantajaan nähden siitä haitasta ja vahingosta, minkä vuokrakohteen käyttäminen saattaa kolmannelle aiheuttaa. Vuokranantaja ei vastaa vuokranantajasta riippumattomista syistä aiheutuneista lämpöenergian, sähkön tai veden jakelun rajoituksista, puuteellisuudesta tai epäsäännöllisyyksistä eikä niistä aiheutuvista vahingoista tai vuokralaisen vastuun piiriin kuuluvista vahinkovastuista.

Vuokrantaja ei vastaa sopimusrikkomuksesta aiheutuneista välillisistä vahingoista. Välittömien vahinkojen osalta vuokranantajan vastuu rajoittuu sellaisiin vahinkoihin, jotka aiheutuvan vuokranantajan puolella olevasta tuottamuksesta. Kaikissa tilanteissa vuokranantajan vastuu sopimusrikkomuksesta voi olla enintään 2-kertaisesti vuokralaisen vahingon aiheuttaneesta tapahtumasta suorittama hinta.

12. Tilat vuokrasuhteen päättyessä

Vuokrasuhteen päättyessä on vuokralaisen luovutettava tilat vuokranantajan hallintaan luonnollista kulumista lukuun ottamatta siinä kunnossa kuin ne olivat vuokrasuhteen alkaessa, ellei toisin sovita tai ole lisä- tai muutostöiden osalta toisin sovittu.

Vuokrasuhteen päättyessä vuokranantaja ja vuokralainen pitävät yhteisen katselmuksen, jossa sovitaan tavanomaisen kulumisen ylittävien jälkien poistamista koskevista toimenpiteistä.

Mikäli vuokralainen laiminlyö suorittaa katselmuksessa sovitut toimenpiteet, vuokranantaja on oikeutettu suorittamaan ne vuokralaisen kustannuksella.

13. Ympäristövastuut

Vuokralainen sitoutuu toiminnassaan noudattamaan voimassa olevia ympäristösuojeluun liittyviä säännöksiä ja toimimaan huoneistoa käyttäessään kestävän kehityksen periaatteet ja ympäristön huomioon ottavalla tavalla. Mikäli vuokralaisen toiminnasta aiheutunutta saastumista ilmenee, suoritetaan puhdistus viranomaisen vaatimassa laajuudessa vuokralaisen kustannuksella.

14. Vuokralaisen muut velvollisuudet

Vuokrasopimuksen päättyessä on kaikki luovutetut avaimet ja kulkukortit ym. palautettava vuokranantajalle.

15. Edelleen vuokraus

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista hyväksyntää siirtää vuokraoikeuttaan kolmannelle.

Vuokralaisella on oikeus vuokrata tiloja edelleen alivuokralaiselle saatuaan siihen vuokranantajan kirjallisen hyväksynnän. Alivuokraustilanteessa vuokralainen on kuitenkin edelleen vastuussa tämän sopimuksen velvoitteista myös edelleen vuokraamiensa tilojen osalta.

Mikäli alivuokraus tai edelleen vuokraus aiheuttaa tilanteen, jossa vuokranantaja ei voi tehdä arvonlisäveronvähennyksiä tai joutuu palauttamaan tekemiään arvonlisäveronvähennyksiä, vastaa niistä vuokranantajalle tässä sopimuksessa mainittu vuokralainen.

16. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Sopimuksesta johtuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan sopijapuolten välisin neuvotteluin. Sopimuksesta johtuva riita, jota ei pystytä ratkaisemaan neuvottelu teitse, ratkaistaan ensimmäisenä asteena Varsinais-Suomen kärjäoikeus.

17. Muut ehdot

Sopimukseen sovelletaan liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain määräyksiä, ellei tästä sopimuksesta tai sen liitteistä muuta johdu. Vuokranantaja vastaa kaikista julkisoikeudellisista maksuista.

18. Tämän sopimuksen liitteet

Liite 1: Pohjapiirros vuokratavista tiloista

Tätä vuokrasopimusta on tehty kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

Parainen . . . 2021

Varsinais-Suomen sairaanhoitopiirin ky:n puolesta

Paraisten kaupunki

Patrik Nygrén

Seppo Pihl

