

VUOKRASOPIMUS

OYS MODUULITILAT

Sisällys

| | | |
|-----|--|----|
| 1. | Vuokrasopimuksen osapuolet..... | 3 |
| 2. | Vuokrasopimuksen tarkoitus ja tausta..... | 3 |
| 3. | Vuokrakohte ja käyttötarkoitus | 4 |
| 4. | Vuokra-aika ja hallintaoikeus | 4 |
| 5. | Vuokran määrä ja vuokran tarkistus..... | 5 |
| 6. | Vuokrauksen arvonlisäverovelvollisuus | 7 |
| 7. | Maksuehto | 7 |
| 8. | Vuokrakohteen vakuuttamisvelvollisuus..... | 8 |
| 9. | Vuokrakohteen kunto vuokrakaudella..... | 8 |
| 10. | Ylläpito ja käyttö..... | 9 |
| 11. | Peruskorjaukset ja perusparannukset..... | 11 |
| 12. | Vuokralaisen vuokrakaudella suorittamat muutostyöt..... | 12 |
| 13. | Vuokranantajan käynnit vuokrakohteessa | 13 |
| 14. | Lainsäädäntömuutosten ja viranomaismääräysten muutosten huomioiminen ... | 13 |
| 15. | Vakuus..... | 13 |
| 16. | Vuokraoikeuden siirto, edelleenvuokraus ja alivuokraus..... | 13 |
| 17. | Vuokrakauden päätyminen..... | 14 |
| 18. | Vuokrakohteen purku ja poiskuljetus | 15 |
| 19. | Vuokrakohteen lunastus..... | 16 |
| 20. | Vastuullisuus ja kestävä kehitys vuokrakaudella | 16 |
| 21. | Julkisuus ja salassapito..... | 16 |
| 22. | Vuokrasopimuksen muutokset vuokrakohteeseen | 16 |
| 23. | Muut ehdot | 17 |
| 24. | Erimielisyyksien ratkaiseminen..... | 17 |
| 25. | Vuokrasopimuksen voimaantulo | 18 |
| 26. | Allekirjoitukset | 18 |

1. Vuokrasopimuksen osapuolet

VUOKRANANTAJA:

Yritys Oy (jäljempänä myös ”Vuokranantaja”)

Y-tunnus XXXX

Yhteystiedot XXXXX

VUOKRALAINEN:

Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue (jäljempänä myös ”Hyvinvointialue” tai ”Vuokralainen”)

Y-tunnus: 3221326-2

Yhteystiedot: PL 10 90029 POHDE

Laskutustiedot: XXXXXXXXX

Kumpikin yhdessä jäljempänä ”Osapuolet” tai kumpikin erikseen ”Osapuoli”

Mikäli Vuokranantaja hallitsee vuokrakohtetta myöhemmin keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden perusteella, vastaa Vuokranantaja siitä, että myös tällainen kiinteistöosakeyhtiö noudattaa Vuokranantajan puolesta tämän vuokrasopimuksen ehtoja.

2. Vuokrasopimuksen tarkoitus ja tausta

Tällä vuokrasopimuksella vuokrataan Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen oman toiminnan käyttöön pääosin poliklinikka- ja muuta sairaalatoimintaa käsittävä kohde.

Tämä sopimus liittyy Osapuolten vuokrakohteen rakentamisesta allekirjoittamaan hankesopimukseen. Vuokrasopimuksen luonnos liitteineen on Hankesopimuksen liite.

Vuokranantaja vastaa tämän Vuokrasopimuksen kohdassa 6 määritellyn vuokrakohteen (”Vuokrakohte”) suunnittelemisesta ja rakentamisesta Hankesopimuksessa ja sen liitteissä sovitun mukaisesti siten, että Vuokranantaja voi luovuttaa Vuokrakohteen Vuokralaiselle Hankesopimuksen, sen liiteasiakirjojen ja hyvän rakennustavan mukaisesti toteutettuna.

Tällä vuokrasopimuksella sovitaan kohdassa 3 määritetyn vuokrakohteen vuokraamisesta ja Osapuolten vastuista.

3. Vuokrakohte ja käyttötarkoitus

Vuokrauksen kohteena on liitepiirustuksissa esitetty XXX htm²:n laajuinen rakennus piha-alueineen. Rakennus sijaitsee osoitteessa Aapistie 8, 90220 Oulu, (kiinteistötunnus 564-19-1-3). Vuokranantaja toimittaa rakennuksen piha-alueineen täysin käyttövalmiina hankesopimuksen mukaisena ko. osoitteeseen.

Vuokralaisella on oikeus tarkistaa vuokrattujen tilojen pinta-ala mittaamalla arkkitehdin työpiirustuksista ennen tilojen hallinnan luovutusta. Tarkistettu pinta-ala liitetään vuokrasopimuksen liitteeksi. Mikäli tilojen laskettu pinta-ala on Vuokrasopimuksen allekirjoittamisen tarjouksen antamisen jälkeen muuttunut, korjataan pinta-alan määrä ja vuokrahinta Vuokrasopimukseen.

Tontin käyttötarkoitus on asemakaavassa merkitty tunnuksella P-4, palvelurakennusten korttelialue. Asemakaavan mukaan tontti on osoitettu julkisten ja yksityisten terveys- ja hyvinvointipalveluiden, majoituspalveluiden ja tutkimustoiminnan tiloille sekä toimistotiloille.

Vuokrakohteen pääkäyttötarkoitus on Tilastokeskuksen Rakennusluokitus 2018 mukaisesti 06 Hoitoalan rakennus. Vuokralaisella on oikeus käyttää rakennusta myös muuhun asemakaavan sallimaan käyttötarkoitukseen, jos siitä on Vuokranantajan kanssa kirjallisesti sovittu.

Vuokranantaja vastaa siitä, että Hankesopimuksen mukaisesti rakennettu Vuokrakohte soveltuu yleisesti kyseiseen Vuokralaisen pääkäyttötarkoitukseen ja käyttötarkoituksiin sekä vastaa siitä, että Vuokrakohdetta saadaan käyttää asemakaavan ja rakennusluvan sallimaan käyttöön.

4. Vuokra-aika ja hallintaoikeus

Vuokrasopimus on määräaikainen alkaen xx.xx.2027 viidentoista (15) vuoden ajan. Vuokrasopimusta on mahdollista jatkaa molempien osapuolien näin sopiessa toistaiseksi voimassa olevana. Vuokralaisen tulee ilmoittaa vuokrakausien jatkamisesta toistaiseksi voimassa olevana viimeistään 12 kuukautta ennen määräaikaisen vuokrasopimuksen tai sen jälkeen sovitun toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen päättymistä.

Vaihtoehtoisesti vuokra-aika ja vuokrasopimuksen voimassaolo voi jatkua määräaikaisen (5 tai 10 vuotta) vuokrakauden jälkeen automaattisesti 24 kuukautta kerrallaan, ellei jompikumpi Sopijapuolista ole irtisanonut Vuokrasopimusta ilmoittamalla tästä kirjallisesti toiselle Sopijapuolelle vähintään 12 kuukautta ennen määräaikaisen vuokrasopimuskauden päättymistä.

Vuokranantaja hallinnoi tonttia Vuokralaisen kanssa tekemän erillisen maanvuokrasopimuksen nojalla. Tällä vuokrasopimuksella Vuokralainen saa oikeuden käyttää ko. tontti-alueetta kokonaisuudessaan.

Vuokrakohteen hallinnanluovutuksen viivästyksestä johtuvista seuraamuksista on sovittu Hankesopimuksessa.

Vuokralaisella on oikeus tuoda kalusteitaan ja muuta irtaimistoa sekä tutustua ja koulutautua tiloihin kaksi kuukautta ennen alkuperäisen määräaikaisen vuokrakauden alkamista.

Tilojen hallintaoikeus alkaa vuokrasopimuksen alkaessa.

Vuokranantajan tulee siirtää rakennus perustuksineen pois rakennuspaikalta kuuden kuukauden kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä. Tontti tulee jättää rakentamista edeltävään kuntoon. Piha-alueella sijaitsevat auto- ja pyöräpysäköintipaikat ja muut rakennelmat jäävät Vuokralaisen omaisuudeksi.

5. Vuokran määrä ja vuokran tarkistus

Vuokra ("Vuokra") muodostuu pääomavuokrasta ("Pääomavuokra") ja ylläpitovuokrasta ("Ylläpitovuokra") sekä vuokralaisen suoraan maksamista erilliskorvauksista. Pääomavuokraan sisältyy myös vuokrakohteen purku- ja tai siirtokustannuksia.

Pääomavuokraan sisältyy kaikki rakennuksen suunnitteluun, tilamuutoksiin, välivarastointiin ja rakentamiseen sekä purkamiseen ja poissiirtoon sisältyvät kustannukset hanke- ja tämän vuokrasopimuksen ja sen liitteiden mukaisesti. Pääomavuokraan sisältyvät myös liitteessä "Vuokrakauden aikainen vastuunjakotaulukko" mainitut Vuokranantajan vastuut sekä kiinteistövero, tontin vuokra ja kiinteistövakuutus.

Vuokranantaja vastaa ylläpitovuokraan sisältyvästä rakennuksen ylläpitopalveluiden järjestämisestä liitteenä olevan vastuunjakotaulukon mukaisesti.

Mahdollisesta ylläpidon sisällöstä osapuolet sopivat yhteisesti.

Pääomavuokran määrä on kiinteä ajalla xx.xx.2027-31.12.20xx XXXX €/kk (alv 0 %), jonka jälkeen se tarkistetaan elinkustannusindeksillä seuraavasti; perusindeksinä käytetään vuokrakauden 1. kuukauden elinkustannusindeksiä. Ensimmäinen vuokran tarkistus tehdään 1.1.2029 alkaen, jolloin vertailuindeksinä käytetään lokakuun 2028 elinkustannusindeksiä ja seuraavien vuosien tarkastusten osalta edellisen vuoden lokakuun elinkustannusindeksiä.

Mahdollisen toistaiseksi voimassaolevan pääomavuokran hinta on 1.1.20xx alkaen XXXX €/kk (alv 0 %), joka tarkistetaan vuosittain 1.1. alkaen edellä kuvatun käytännön mukaisesti elinkustannusindeksillä.

Pääomavuokran lisäksi Vuokralainen sitoutuu maksamaan ylläpitovuokraa, jolla katetaan Vuokranantajalle Vuokrakohteen ylläpidosta johtuvat kulut liitteenä olevan vastuunjakotaulukon mukaisesti. Ylläpitovuokra peritään muun vuokranmaksun yhteydessä vuokranmaksukuukausittain. Osapuolet sopivat ylläpitovuokran määräytymisperusteet ja sisällön yhdessä sovitusti.

Vuokrakohteesta perittävä ylläpitovuokra on Vuokrakauden alkaessa [xxxxx] euroa/kk, joka on Osapuolten hyväksymä arvio Vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä. Ylläpitovuokra tasataan tämän sopimuksen kohdan 8.1. xx” Ylläpitovuokran määrittely ja tasaus mukaisesti. Ylläpitovuokran määrä tarkistetaan jälkikäteen sen mukaisesti kuin todellisten ylläpitovuokralla katettavien kustannusten määrä poikkeaa ennakkoon laskutetusta ylläpitovuokran määrästä. Vuokranantaja toimittaa vuokralaiselle laskelman toteutuneesta ylläpitovuokran määrästä, toteutuneen ja ennakkoon maksetun ylläpitovuokran erotuksesta ja näiden perusteella määräytyvän mahdollisen lisävuokran tai vuokrapalautuksen määrästä. Vuokranantaja lähettää vuokralaiselle ylläpitovuokran lisälaskun tai hyvityslaskun erikseen maaliskuun loppuun mennessä.

Ylläpitovuokra on myös mahdollista määritellä tavoitehintaiseksi, jolloin tavoitehinnan ylittävät ja alittavat ylläpitokustannukset jaetaan Osapuolten kesken sovitussa suhteessa. Asia tarkennetaan neuvottelumenettelyn aikana ja esitetään lopullisen tarjouspyynnön liitteenä olevassa vuokrasopimusmallissa.

Vuokralainen maksaa lisäksi itse suoraan sähkö-, vesi- ja viemäri sekä kaukolämmön kustannukset.

Kaikkiin vuokriin lisätään voimassa oleva arvonlisävero.

Vuokra-ajan päättymisen jälkeen Vuokranantaja vastaa vuokrakohteen kiinteistöhuollosta ja vuokrakohteen muista kustannuksista, mm. lämmitys-, sähkö-, vesi- ja jätevesimaksista ja tontin vuokrasta tontin maanvuokrasopimuksen päättymiseen saakka. Vuokralainen sitoutuu pitämään em. liittymäsopimukset ja tontin vuokrasopimuksen voimassa 6 kuukautta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

Vuokrakohteen mahdollisen siirron aikana ei makseta vuokraa ja siirtoon kuuluva aika pidentää vuokrausaikaa. Vuokrakohteen siirrosta toiselle vuokralaisen osoittamaan paikkaan sovitaan erikseen.

6. Vuokrauksen arvonalisäverovelvollisuus

Vuokranantaja on hakeutunut vuokrauskohteen osalta kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonalisäverovelvolliseksi arvonalisäverolain (88/1993) 30 §:ssä tarkoitetulla tavalla.

Vuokran kokonaismäärään lisätään arvonalisävero kulloinkin voimassa olevan arvonalisäveroprosentin mukaan laskettuna.

Vuokralainen sitoutuu pitämään Vuokrakohteen arvonalisäverovähennykseen/palautukseen oikeuttavassa käytössä.

Mikäli Vuokrakohteen käyttö tai Vuokralaisen toiminta muuttuisi siten, ettei se oikeuteta enää arvonalisäveron täysimääräiseen vähennykseen tai palautukseen, on Vuokralainen velvollinen ilmoittamaan tästä Vuokranantajalle kirjallisesti hyvissä ajoin ennen muutoksen täytäntöönpanoa, jotta mahdolliset vaikutukset vuokraan voidaan selvittää etukäteen, ja lisäksi korvaamaan arvonalisäverottomasta käytöstä aiheutuvat vahingot (jollaisiksi katsotaan Verohallinnolle palautettavaksi tulevan veron ja muiden vuokranantajalle aiheutuvien vastaavien lisäkustannusten määrä ja kiinteistönomistajalle vuokrauskohteesta aiheutuvien menojen vähennys- tai palautuskelvottoman arvonalisäveron määrä).

7. Maksuehto

Vuokralainen suorittaa sovitun vuokran Vuokranantajan tilille sähköistä vuokralaskua vastaan kuukausittain etukäteen kunkin kuukauden 5. päivään mennessä.

Muiden Vuokrasopimukseen perustuvien suoritusten maksuehto on 30 päivää netto laskun päivämäärästä.

Viivästyneen maksun viivästyskorko on korkolain mukainen.

8. Vuokrakohteen vakuuttamisvelvollisuus

Vuokranantaja vastaa Kiinteistön ja Rakennuksen vakuuttamisesta täysarvovakuutuksella. Vakuutuksen kustannukset sisältyvät pääomavuokraan. Kiinteistön ja Rakennuksen täysarvovakuutuksen omavastuuosuus määritetään siten, että ns. pienet vahingot jäävät omavastuurajan alle. Esimerkkejä pienistä vahingoista ovat mm. yksittäisten ikkunoiden rikkoutumiset tai pienimuotoinen ilkivalta. Tarkka vakuutukseen otettava omavastuuosuus tarkentuu Vuokranantajan ja vakuutusyhtiön neuvotteluissa.

Osapuolet sitoutuvat ilmoittamaan toisilleen viipymättä sellaisista tietoinsa tulleista vahingoista, jotka voisivat objektiivisesti arvioiden oikeuttaa toisen Osapuolen korvaukseen vakuutuksesta (ellei ole ilmeistä, että toinen Osapuoli on jo tietoinen asiasta).

Mikäli Vuokranantaja (tai sen omistama keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö) saa vakuutuksesta korvauksen koskien Vuokrakohtetta koskevaa vahinkoa, sitoutuu Vuokranantaja:

- a) siirtämään korvauksen Vuokralaiselle, mikäli Vuokralainen vastaa Vuokrasopimuksen nojalla vahinkoon liittyvien korjaustöiden toteuttamisesta kustannuksellaan; tai
- b) käyttämään korvauksen (tai huolehtimaan siitä, että keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö käyttää korvauksen) viipymättä tapahtuneen vahingon korjaamiseen (tai muuhun vastaavaan toimenpiteeseen, kuten esimerkiksi kohteen uudelleenrakentamiseen), elleivät Osapuolet asiaan liittyen toisin sovi. Osapuolet sitoutuvat tarvittaessa hyvässä yhteisymmärryksessä neuvottelemaan tarkemmin tehtävien korjausten (tai muiden vastaavien toimenpiteiden) toteuttamistavoista, niiden käytännön järjestelyistä tai vahinkotapahtuman muista vaikutuksista tämän Vuokrasopimuksen kannalta.

Vuokralainen vastaa omistamiensa tai kolmansien osapuolten omistamien Vuokrauskohteeseen sijoittamiensa laitteiden, kalusteiden ja muun omaisuuden vakuuttamisesta koko vuokra-ajan.

9. Vuokrakohteen kunto vuokrakaudella

9.1 Vuokrakohteen kunto ja puutteellisuudet

Jos Vuokralainen havaitsee Vuokrakaudella Vuokrakohteessa vikoja ja/tai puutteita, jotka vaikuttavat haitallisesti käytettävyyteen ja/tai toiminnallisuuteen ja/tai ovat riski käytettävyydelle tai toiminnallisuudelle, on Vuokranantajalla velvollisuus korjata tällainen vika, puute tai virhe sen olennaisuus huomioiden viivytyksettä.

Mikäli puutteellisuus johtuu Vuokrakohteen käytöstä, ylläpidosta tai ylläpidon laiminlyömisestä, vastaa tästä johtuvan puutteellisuuden korjaamisesta se Osapuoli, joka on Osapuolten sopiman vastuunjakotaulukon mukaan velvoitettu vastaamaan kyseisestä asiasta.

9.2 Toiminta- ja jakeluhäiriöt

Jos muusta syystä kuin Vuokralaisen toiminnasta aiheutuva Toimintahäiriö estää Vuokrakohteen tai sen osan Käyttötarkoituksen mukaisen käytön tai aiheuttaisi käytölle häiriötä tai haittaa, Vuokralaisella oikeus saada alennusta vuokraan siltä osin ja niiltä päiviltä kun toimintahäiriö estää tai haittaa Vuokrakohteen tai sen osan käytön tai aiheuttaa käytölle häiriötä tai haittaa, huomioiden myös Vuokralaisen kohtuullisuudet mahdollisuudet käyttää muuta osaa Vuokrakohteesta ilman häiriötä tai haittaa.

10. Ylläpito ja käyttö

10.1 Vuokranantajan velvollisuudet

Vuokranantaja on velvollinen huolehtimaan Vuokrakohteesta siten, että sen tilat ovat turvalliset ja terveelliset. Vuokrakohteen tulee olla jatkuvasti hyvässä, käyttötarkoituksiinsa soveltuvassa ja sellaisessa teknisessä kunnossa, että se täyttää Vuokrakohtetta koskevat viranomaismääräykset ja -ohjeistukset, soveltuvan lainsäädännön sekä muut Vuokrakohtetta koskevat säädökset ja luvat.

10.2 Vuokralaisen velvollisuudet

Vuokralaisella on velvollisuus käyttää Vuokrakohteen tiloja Vuokranantajan antamien ohjeiden mukaisesti normaalia huolellisuutta noudattaen.

Vuokralainen on vastuussa Vuokrakohteessa harjoitettavasta toiminnasta. Vuokralainen vastaa oman toimintansa harjoittamisen edellyttämistä luvista.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan Vuokrakohteen kiinteistön tavanomaisia järjestyssäännöissä olevia määräyksiä.

10.3 Vastuunjako ja ylläpidon pelisäännöt

Osapuolten tarkoituksena on, että Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan Kiinteistön (ja Rakennuksen) normaalista ylläpidosta. Vuokralainen vastaa sähkön, veden ja lämmön kulutuksestaan. Vuokranantaja vastaa peruskorjausten kustannuksista (joista on sovittu tarkemmin tämän sopimuksen kohdassa ”15 Perusparannukset ja peruskorjaukset”). Tämän vuokrasopimuksen Liitteenä X on vastuunjakotaulukko koskien ylläpito-, käyttökustannus- ja korjausvastuita, jossa Osapuolet ovat sopineet tarkemmin kustannus- ja järjestämistä vastuiden jakamisesta. Mikäli taulukon ja tämän Vuokrasopimusten määräysten välillä olisi kuitenkin ristiriitaa, sovelletaan selvyuden vuoksi ensisijaisesti tätä Vuokrasopimusta (ja erityisesti sen tätä kohtaa 14 kaikkine alakohtineen).

Vuokralainen vastaa itse hankkimiensa laitteiden, koneiden, kalusteiden ja järjestelmien ylläpidosta, mikäli vastuunrajataulukossa ei ole toisin mainittu.

Osapuolet sitoutuvat tarvittaessa päivittämään vastuunjakotaulukkoa, mikäli ne toteavat sille tarvetta tässä kohdassa mainittujen asioiden perusteella.

10.4 Ylläpidon käytännöt

Osapuolet sitoutuvat huolehtimaan ylläpidosta tavanomaisen hyvän kiinteistöhoitotavan mukaisesti (siltä osin kuin ylläpito on kyseisen Osapuolen vastuulla) ja sitoutuvat myötävaikuttamaan kohtuudella käytössään olevin keinoin siihen, että myös toinen Osapuoli saa vastuullaan olevat toimenpiteet asianmukaisesti järjestettyä ja toteutettua.

Osapuolet ovat velvollisia ilmoittamaan toisilleen ilman aiheetonta viivästystä sellaisista vioista, puutteista, korjaustarpeista tai muista toimenpidetarpeista, jotka ovat tämän Vuokrasopimuksen mukaisesti toisen Osapuolen vastuulla (ellei ole ilmeistä, että toinen Osapuoli on näistä muutoinkin tietoinen). Riippumatta siitä, mitä esimerkiksi vastuunjakotaulukossa on sovittu, kummallakin Osapuolella on kaikissa tilanteissa oikeus ja velvollisuus ryhtyä kohtuullisiin toimenpiteisiin Vuokrakohtetta koskevan välittömän vahingon estämiseksi tai rajoittamiseksi.

Mikäli Vuokrakohteessa ilmenisi sisäilmaongelmia (tai epäilyksiä niistä), Osapuolet sitoutuvat noudattamaan asiaan liittyen Ympäristöministeriön ohjetta ”Sisäilmasto-ongelman ratkaiseminen Tilaajan opas”.

Vuokranantaja vastaa sisäilmaprosessin hoitamisesta ja tarvittavista korjaustoimenpiteistä. Toteutettavien sisäilmakorjauksen ajalta vuokralainen ei maksa vuokraa korjauskohteen tiloista. Vuokranantaja ja vuokralainen voivat yhteisesti sopia sisäilma-ongelman tilojen vuokrauksen päättämisestä osittain tai kokonaan. Muilta osin sisäilma-asioiden käsittely ja vastuut on esitetty yleisissä sopimusehdoissa sopimuksessa sekä vastuunjakoliitteessä.

Sikäli kun asia on tämän Vuokrasopimuksen mukaisesti Vuokranantajan vastuulla, tai Vuokranantajalla on asia muutoin tämän Vuokrasopimuksen nojalla oikeus suorittaa, Vuokranantajalla on oikeus suorittaa Vuokrakohteessa tavanomaisia ylläpito- ja korjaustöitä, jotka eivät aiheuta vähäistä suurempaa häiriötä tai haittaa Vuokrakohteen käytölle, ilmoitettuaan niistä Vuokralaiselle etukäteen vähintään kuukauden ennen töiden aloittamista. Mikäli Vuokranantajan ylläpito- tai korjaustöistä aiheutuu vähäistä suurempaa häiriötä tai haittaa, on tällaisten töiden toteuttamisajankohdasta sovittava Osapuolten välillä vähintään kolme kuukautta etukäteen. Vuokranantajan Vuokrakauden aikana suorittamat ylläpito- ja korjaustoimenpiteet ja Peruskorjaukset suoritetaan siten, että Vuokralaisen toiminnalle Vuokrakohteessa aiheutuva häiriö ja haitta pyritään kohtuudella käytössä olevin keinoin minimoimaan. Käyttötarkoituksen mukaisen toiminnan estävien tai sitä haittaavien tai häiritsevien töiden ajalta Vuokralainen on oikeutettu Suhteelliseen Vuokralennukseen vastaavasti, kuin mitä tämän sopimuksen kohdassa ”Toiminta- ja jakeluhäiriöt” on sen osalta sovittu.

Vuokranantajalla on aina oikeus suorittaa välittömästi kiireelliset korjaustyöt (tai muut vastaavat työt), joita ei vahinkoa aiheuttamatta voi siirtää. Vuokranantaja sitoutuu kuitenkin tällaisiinkin töihin liittyen toimimaan kohtuullisesti ja kohtuudella minimoimaan Vuokralaiselle ja sen toiminnalle aiheutuvat häiriöt ja haitat.

11. Peruskorjaukset ja perusparannukset

Tässä Vuokrasopimuksessa "Peruskorjauksella" tarkoitetaan suhteellisen suurena erillisenä hankkeena toteutettavaa toimenpidettä, jossa esimerkiksi korjataan tai uusitaan rakennuksen osia, taloteknisiä järjestelmiä tai laitteita, kun edellä mainittu on saavuttanut elinkaarensa lopun tai sitä ei ole muutoin objektiivisesti arvioiden tarkoituksenmukaista enää ylläpitovelvoitteen puitteissa korjata. Elinkaarella tarkoitetaan rakennusosalle, järjestelmälle tai laitteelle tyypillistä käyttöikä, kun vallitsevat olosuhteet otetaan huomioon. Peruskorjauksia olisivat esimerkiksi ikkunarivistöjen uusiminen, lämmönsiirrinten uusiminen, vesikatteen uusiminen, iv-kojeen uusiminen, vesijohdon runkolinjan tai koko järjestelmän uusiminen, piha-asfaltin uusiminen, julkisivusaumausten uusiminen; muitakin korjaustöitä voidaan katsoa peruskorjauksiksi edellä luetteloitujen korjaustöiden lisäksi. Selvyyden vuoksi todetaan, että vuosikorjauksia ei kuitenkaan katsota Peruskorjauksiksi. Vuokrakohteen Peruskorjausten järjestämisestä ja kustannuksista vastaa Vuokranantaja.

Osapuolet sitoutuvat hyvässä yhteistyössä neuvottelemaan mahdollisten Vuokrakaudelle ajoittuvien Peruskorjausten toteuttamisesta siten, että molempien Osapuolten kohtuulliset intressit asiaan liittyen otetaan huomioon. Toimintaa haittaavat vastuullaan olevat viat Vuokranantaja korjaa pääsääntöisesti ilman aiheetonta viivästystä. Mikäli jokin rakenne, järjestelmä tai laite, joka on kuntoarvion tai kuntotutkimuksen perusteella elinkaarensa päässä tai muuten peruskorjausta edellyttävässä kunnossa, lakkaa toimimasta kokonaan tai osittain, tulkitaan tarvittavat korjaukset peruskorjaukseksi sen osalta missä laajuudessa rakenne, järjestelmä tai laite on vioittunut. Tällainen tilanne voi olla esimerkiksi viemärijärjestelmän korroosiosta aiheutunut paikallinen vuoto.

12. Vuokralaisen vuokrakaudella suorittamat muutostyöt

Vuokralaisen oikeuksista ja velvoitteista Vuokrakohteen muutos- ja korjaustöiden toteuttamisessa sovitaan tässä kohdassa (jäljempänä ”Vuokralaisen muutostyöt”)

Vuokralaisella on oikeus suorittaa kustannuksellaan tarpeelliseksi katsomiaan Vuokralaisen muutostöitä sekä asentaa Vuokrakohteeseen varusteita ja laitteita edellyttäen, että ne eivät vahingoita Vuokrakohtetta. Niiden tulee täyttää lain ja viranomaisten asettamat vaatimukset.

Vuokralaisen tulee hyväksyttävä kirjallisesti kyseisten Vuokralaisen muutostöiden suunnitelmat Vuokranantajalla ennen niiden aloitusta sekä sopia mahdollisista ennallistamisvelvoitteista.

Vuokralaisen kustannuksellaan suorittamat Vuokralaisen muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan Vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta Vuokrakauden päätyttyä, ellei asiasta ole kirjallisesti sovittu Osapuolten kesken toisin samassa yhteydessä, kun muutostöiden toteuttamisesta alun perin sovitaan Osapuolten kesken.

Vuokranantajan tulee antaa suostumus Vuokralaisen muutostöiden tekemiseen, mikäli töiden epäämiseen ei ole perusteltua syytä.

Vuokralainen hankkii Vuokralaisen muutostöiden suorittamisen sekä varusteiden ja laitteiden asennukseen mahdollisesti tarvittavat viranomaisluvut omalla kustannuksellaan. Vuokranantaja antaa tarvittaessa tätä varten tarvittavat valtakirjat Vuokralaiselle.

Mikäli osapuolet sopivat, että Vuokranantaja suorittaa Vuokralaisen muutostyöt, sovitaan muutostöiden tekemisestä ja kustannuksista sekä mahdollisesta vaikutuksesta vuokraan kirjallisesti Osapuolten kesken ennen Vuokralaisen muutostöiden aloittamista. Vuokralaisen muutostöiden ja asennusten tulee täyttää lain ja viranomaisten asettamat vaatimukset.

13. Vuokranantajan käynnit vuokrakohteessa

Vuokralainen on velvollinen sallimaan pääsyn Vuokranantajalle Vuokrakohteeseen sen vuokraamisen ja myymisen edellyttämiin tarkoituksiin sekä Vuokrakohteen kunnan ja hoidon valvomiseksi.

Vuokranantajan on ajoitettava käynnit Vuokralaiselle sopiviin aikoihin ja ilmoitettava käynneistä etukäteen. Käynneistä on sovittava erikseen Osapuolten välillä, jos Vuokranantajan on huomioitava Vuokrakohteessa käydessään erityisiä turvallisuussäännöksiä.

14. Lainsäädäntömuutosten ja viranomais määräysten muutosten huomioiminen

Lainsäädännöllä tai julkisen viranomaisen toimenpiteillä Vuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen määrätyt mahdolliset pelkästään liikehuoneistojen vuokraustoimintaan liittyvät uudet tai korotetut verot ja vastaavat maksut voidaan Vuokranantajan ilmoituksesta lisätä Vuokralaiselta perittävään vuokran määrään. Vastaavat korotukset voidaan tehdä myös kesken Vuokrakauden.

15. Vakuus

Vuokralainen ei anna vakuutta.

16. Vuokraoikeuden siirto, edelleenvuokraus ja alivuokraus

16.1 Siirto, edelleenvuokraus ja alivuokraus Vuokralaisen toimesta

Vuokralainen ei saa ilman Vuokranantajan kirjallista suostumusta siirtää Vuokrasopimusta.

Vuokralaisella on oikeus ilman Vuokranantajan suostumusta ali- ja edelleenvuokrata vuokrauskohde kokonaan tai osittain Vuokralaisen konserniyhtiölle tai muulle Vuokralaisen määräysvallassa olevalle oikeushenkilölle. Lisäksi Vuokralaisella on oikeus ilman Vuokranantajan suostumusta alivuokrata vuokrauskohteeseen toteutettuja liiketiloja. Vuokralainen sitoutuu kuitenkin ilmoittamaan tällaisesta ali- tai edelleenvuokrauksesta Vuokranantajalle etukäteen. Vuokralaisen on pyydettävä Vuokranantajan etukäteinen kirjallinen suostumus ali- tai edelleenvuokratessaan Vuokrakohtetta muulle kuin yllä luetelluille tahoille. Vuokranantaja ei ilman perusteltua syytä saa olla antamatta tai viivyttaa tällaista suostumusta. Ali- tai edelleenvuokraajalla ei ole oikeutta ilman Vuokranantajan kirjallista suostumusta tilojen ali- tai edelleenvuokraukseen. Edelleen- tai alivuokrauksesta huolimatta Vuokralainen vastaa edelleen tämän Vuokrasopimuksen mukaisista velvollisuuksistaan Vuokranantajaa kohtaan, ellei Osapuolten välillä erikseen toisin sovita.

16.2 Vuokrasopimuksen siirto Vuokranantajan toimesta

Vuokranantajalla on oikeus siirtää Vuokrasopimus kolmannelle, mikäli Vuokralainen antaa siihen etukäteen kirjallisen suostumuksen. Vuokralainen voi olla antamatta suostumusta Vuokrasopimuksen siirtoon vain perustellusta syystä. Tällainen perusteltu syy on olemassa mm., mikäli

- kolmas osapuoli ei täytä tarjouspyynnössä, tarjouksessa tai Hankesopimuksessa Vuokranantajalle asetettuja vaatimuksia,
- siirto on hankintalain (1397/2016) tai muun sovellettavan lainsäädännön nojalla kielletty,
- kolmanteen osapuoleen nähden on olemassa jokin 16.1. kohdassa tarkoitettu irtisanomisperuste,

Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan Vuokralaiselle Vuokrakohteen omistusoikeuden siirtymisestä ja uuden Vuokranantajan yhteystiedoista viipymättä luovutusta koskevan sopimuksen tai muun siirtymiseen liittyvän oikeustoimen täytäntöönpanon (tai muun vastaavan voimaantulon) jälkeen.

Mikäli Vuokranantaja myisi tai luovuttaisi vain osan Vuokrakohteesta, vastaa Vuokranantaja siitä, ettei tällainen osittainen siirto (tai sen jälkeinen tilanne, jossa useampi taho omistaa Vuokrakohteen) aiheuta vahinkoa Vuokralaiselle tai muutoinkaan huononna Vuokralaisen asemaa siitä, mitä tässä Vuokrasopimuksessa on sovittu.

17. Vuokrakauden päättymisen

17.1 Vuokrakauden päättymisen

Muuttopäivä on LHVL:n mukainen Vuokrakauden päättymisen jälkeinen arkipäivä.

Osapuolet pitävät Vuokrakohteessa loppukatselmuksen Vuokranantajan määräämänä ajankohtana kolme (3) kuukautta ennen Vuokrakauden päättymistä. Mikäli kumpikaan Osapuoli ei ole pyytänyt loppukatselmuksen pitämistä ennen Vuokrakauden päättymistä, pidetään loppukatselmus kuitenkin viimeistään viimeisenä Vuokrakauden voimassaolo-päivänä. Osapuolet toteavat loppukatselmuksessa Vuokrakohteen kunnan sekä mahdolliset Vuokralaisen vastuulle Vuokrasopimuksen tai lainsäädännön mukaan kuuluvat korjaukset tai ennalleen saattamiset.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan tyhjentämään ja siivoamaan Vuokrakohteen, korjaamaan vastuullaan olevat loppukatselmuksessa todetut puutteet ja suorittamaan mahdolliset loppukatselmuksessa todetut ennalleen saattamista koskevat toimenpiteet Vuokrakauden päättymispäivään mennessä, elleivät Osapuolet ole toisin sopineet.

Vuokralaisen laiminlyödessä edellä mainittujen toimenpiteiden suorittamisen sovitussa ajassa Vuokranantajalla on oikeus suorittaa kyseiset toimenpiteet Vuokralaisen kustannuksella.

Vuokralainen voi kustannuksellaan irrottaa kustantamansa varusteet ja laitteet ehdolla, että irrottaminen voi tapahtua aiheuttamatta Vuokrakohteelle tai Vuokrakohteen myöhemmälle käytölle vähäistä suurempaa haittaa. Tässäkin tapauksessa Vuokralainen vastaa irrottamisjälkien poistamisesta. Muut Vuokralaisen kustantamat varusteet ja laitteet jäävät vastikkeetta Vuokrakohteeseen, ellei toisin ole sovittu Vuokralaismuutostöiden yhteydessä.

Vuokralaisella ei ole Vuokrasopimuksen päättymiseen johtuvista syistä riippumatta oikeutta korvaukseen niistä töistä, lisäyksistä, muutoksista tai parannuksista, joita Vuokralainen on Vuokrakohteessa mahdollisesti tehnyt. Vuokralaisella ei ole oikeutta korvaukseen myöskään niistä Vuokrakohteen parannuksista, korjauksista tai muista investoinneista, joihin Vuokralainen on mahdollisesti osallistunut vuokranlisien tai muiden maksujen muodossa.

18. Vuokrakohteen purku ja poiskuljetus

Vuokrauskohteen purkamisen ja poiskuljetuksen suorittaa Vuokranantaja tarjouksessaan vuokrahintaan sisältyvänä kustannuksena.

Vuokrauskohde on siirrettävissä välittömästi vuokra-ajan päätyttyä. Vuokrauskohde tulee olla purettuna 6 kuukauden kuluessa vuokra-ajan päättymisen jälkeen, ellei yhteisesti toisin sovita.

Vuokrauskohde tulee olla siirrettävissä vuokralaisen ja vuokranantajan näin erikseen sovittaessa vuokralaisen osoittamalle toiselle tontille.

Vuokra-ajan päätyttyä vuokrauskohte tarkastetaan mahdollisten Vuokralaiselta veloitet-
tävien vaurioiden tai Vuokralaisen vuokra-aikana tekemien muutosten kartoittamiseksi ja
tarkastuksesta tehdään pöytäkirja, jonka Vuokralainen ja Vuokranantaja allekirjoittavat.

19. Vuokrakohteen lunastus

Purkamisen ja poiskuljetuksen sijaan Vuokralaisella on oikeus lunastaa Vuokrakohte
vuokra-ajan päättyessä hintaan xxxxx €. Lunastamisesta laaditaan erillinen kauppakirja.
Lunastamisen jälkeen rakennuksen omistusoikeus siirtyy Vuokralaiselle. Vuokralainen
maksaa lunastamisesta aiheutuvan varainsiirtoveron.

20. Vastuullisuus ja kestävä kehitys vuokrakaudella

Osapuolet pyrkivät Vuokrakaudella aktiiviseen, elinkaariedulliseen ja ympäristön huomi-
oon ottavaan yhteistyöhön. Osapuolet pyrkivät kaikessa toiminnassa mahdollisimman
suureen energiatehokkuuteen, huomioiden kuitenkin kummankin Osapuolen kohtuulliset
taloudelliset ja tekniset reunaehdot.

Vuokranantaja vastaa siitä, että hänen ylläpito- tai korjausvastuullaan olevien Vuokrakoht-
teeseen liittyvien palveluntarjoajien sopimuksissa ja alihankintasopimuksissa huomioi-
daan lainsäädännön vaatimukset.

21. Julkisuus ja salassapito

Osapuolet sekä Vuokrakohteen tilojen käyttäjät ovat velvollisia pitämään Vuokrakohteen
turvallisuuteen liittyvät luottamukselliset turvallisuusasiat salassa, elleivät viranomaiset
vaadi tietoja nähtäväkseen. Vuokralainen on velvollinen pitämään salassa tämän Vuokra-
sopimuksen sisällön, erityisesti sen vuokran määrää ja vuokran määräytymisperusteita
koskevat ehdot. Salassapitovelvollisuus jatkuu myös Vuokrakauden päätyttyä.

Osapuolten on kuitenkin noudatettava lakia viranomaisten toiminnan julkisuudesta.

Vuokranantaja on velvollinen pitämään Vuokralaisen liiketoimintaa koskevat luottamuk-
selliset tiedot salassa.

22. Vuokrasopimuksen muutokset vuokrakohteeseen

Tätä Vuokrasopimusta voidaan muuttaa vain kirjallisesti, eikä Osapuoli voi vedota suulli-
sesti tai hiljaisesti väitetyksi tapahtuneeseen muutokseen.

Vuokralaisella ei ole vuokranmaksuvelvoitetta siltä ajalta, kun Vuokrankohteen hyödyntäminen Vuokrasopimuksen mukaiseen käyttötarkoitukseen on keskeytynyt tai estynyt ylivoimaisen esteen takia. Kummallakaan Osapuolella ei ole oikeutta vaatia toiselta Osapuolelta vahingonkorvausta ylivoimaisen esteen tai sen aiheuttamien seurauksien takia.

Mikäli ylivoimainen este ei vaikuta lyhytaikaiselta, Osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan hyvässä yhteistyössä sen vaikutuksesta Vuokrasopimuksen voimassaoloon ja/tai sen ehtoihin siten, että lopputulos on molempien Osapuolien kannalta kohtuullinen.

Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että ylivoimaisen esteen tilanteessa (esimerkiksi tulipalo), vuokralaisella ei ole vuokrasopimuksen purkuoikeutta, mikäli vuokranantaja sitoutuu ennallistamaan, tai muuten saattamaan kohteen vuokrasopimuksen mukaisessa kunnossa vuokralaisen käyttöön kohtuullisessa ajassa.

23. Muut ehdot

Muut Vuokrasopimuksen ehdot määräytyvät liitteenä olevien vastuunjakotaulukoiden, piirustusten ym. muiden liitteiden mukaisesti. Tässä Vuokrasopimuksessa sovitut ehdot ovat ensisijaisia suhteessa liitteisiin. Liitteiden pätevyysjärjestys on liitteiden luettelojärjestys pienimmästä suurimpaan.

Muilta osin vuokrauksessa sovelletaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta(482/1995) muutoksineen.

Vuokrasopimusta on tehty kaksi saman sanaista kappaletta, yksi Vuokranantajalle ja yksi Vuokralaiselle.

Vuokrasopimus liitteineen voidaan allekirjoittaa sähköisesti, jolloin Vuokrasopimuksesta ei tulosteta Osapuolille omia alkuperäisiä kappaleita.

24. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Vuokrasopimusta koskevat mahdolliset erimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan Osapuolten keskinäisillä neuvotteluilla.

Mikäli erimielisyyksiä ei kyetä ratkaisemaan neuvotteluilla, ne ratkaistaan ensiasteessa Oulun käräjäoikeudessa tai mikäli Oulun käräjäoikeus lakkautetaan, niin vastaavassa Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen alueella sijaitsevassa käräjäoikeudessa.

25. Vuokrasopimuksen voimaantulo

Tämä Vuokrasopimus tulee sitovaksi Osapuolten tekemän hankesopimuksen mukaisen rakennuksen valmistuttua käyttöönotettavaksi ja molempien Osapuolten allekirjoitettua sopimuksen.

26. Allekirjoitukset

_____ kuun _____ päivänä 202__

VUOKRANANTAJA

VUOKRALAINEN

Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue

LIITTEET

1. Vastuunjakotaulukko
2. Vuokrakohteen piirustukset
3. xxxxx

LUETTELO VIIMEISTELLÄN LOPULLISEEN SOPIMUKSEEN