

OYS Poliklinikoiden väistötilat

Alustavat sopimusehdot

Tässä asiakirjassa on esitetty vuokrasopimuksen keskeisiä periaatteita ja ehtoja. Sopimusehdot täydentyvät ja tarkentuvat neuvottelumenettelyn kuluessa ja esitetään lopullisessa tarjouspyynnössä.

Keskeiset ehdot

1. Vuokrasopimuksessa sovitaan rakennettavan, pysyväälle rakennukselle asetetut rakentamismääräyksen täyttävän siirtokelpoisen rakennuksen toteuttamisesta, vuokraamisesta, purkamisesta ja poiskuljetuksesta tai vaihtoehtoisesti lunastamisesta vuokra-ajan ja mahdollisten optiovuosien päätyttyä.
2. Rakennukset rakennetaan lopullisessa tarjouspyynnössä esittämien vaatimusten mukaisesti ja toteutetaan urakkana vuokranantajan lukuun.
3. Vuokranantaja toimii vuokrakohteen pääsuunnittelijana, pääurakoitsijana ja lainsäädännön tarkoittamana päätoteuttajana. LVIKA-, SÄHKÖ- ja SPR-työt tarjouspyyntöasiakirjojen mukaisesti sisältyvät toimitukseen.
4. Vuokranantaja toimii rakentamislain tarkoittamana rakennushankkeeseen ryhtyvä.
5. Vuokrauskohteen kuljettamisen ja asentamisen suorittaa vuokranantaja. Kuljettamisesta ja asentamisesta ei makseta erillistä korvausta.
6. Rakennuslupa ja liittymissopimukset: Vuokranantaja hankkii suunnitelmien mukaiseen rakentamiseen tarvittavat luvat. Pohde vastaa kunnallisteknisistä liittymäsopimuksista ja -maksuista rakennuspaikan rajalle saakka.
7. Maanrakennustöiden urakkarajarat tilaajan ja vuokranantajan välillä tarkentuvat neuvottelumenettelyn aikana ja määritellään lopullisessa tarjouspyynnössä.
8. Tilaaja vastaa irtokalusteiden sekä käyttäjien tarvitseman irtaimiston hankkimisesta niiltä osin kuin niitä ei ole esitetty tarjouspyynnössä vuokranantajalle kuuluvaksi.
9. Vuokrasopimukset tehdään määräaikaisina. Päävuokrakausi voi olla esimerkiksi 5, 10 tai 15 vuotta.
10. Pohde voi sisällyttää hankintaan optiokausia, joihin siirryttäessä vuokrakohteen laajuutta tai sijaintia voidaan muuttaa erikseen sovittavalla tavalla. Optiokauden pituus voi vaihdella ja se voi olla esimerkiksi 5, 10 tai 15 vuotta.
11. Vuokrat:
 - a. Pääomavuokran tulee sisältää rakennuksen suunnittelu-, rakennus- ja asennuskustannukset sekä lopullisessa tarjouspyynnössä esitetyt kiinteät kalusteet, koneet, laitteet ja varusteet, rahoituskulut, maanpohjan hinnan, kiinteistöveron ja rakennuksen vakuuttamisen.
 - b. Tilaaja määrittelee lopullisessa tarjouspyynnössä, sisältyykö vuokraan pääomavuokran lisäksi kiinteistön ylläpitokustannuksia. Vuokranantajan vastattaviksi tulevia kiinteistön ylläpitokustannuksia voivat olla esimerkiksi kunnossapito- ja huoltotyöt, jätehuolto ja ulkoalueiden hoito. Ylläpitovastuut

määritellään tarkemmin lopullisessa tarjouspyynnössä. Ylläpitokustannuksia ei sisällytetä pääomavuokraan vaan ylläpitovuokra määritellään erikseen.

Ylläpitokustannukset voivat vaihtoehtoisesti olla myös tarjouksen optiona.

- c. Mahdolliset muut palvelutarpeet määritetään lopullisen tarjouspyynnön yhteydessä.

12. Hintoja voidaan tarkistaa vuosittain vuokrasopimuksessa sovitun ehdon perusteella. Käytettävät indeksit tai muut tarkistusehdot tarkennetaan neuvottelumenettelyn aikana ja esitetään lopullisessa tarjouspyynnössä. Tilaaja voi edellyttää myös, että vuokrasopimuskausi alkaa määräaikaisella kiinteän hinnoittelun jaksolla.
13. Mikäli rakennus ei ole hyväksytysti vastaanotettavissa siten, että viranomaiskatselmukset ja vastaanottotarkastukseen mahdolliset virheet ja puutteet on korjattu vuokrasopimuksessa sovittuun ajankohtaan mennessä, maksaa vuokranantaja vuokralaiselle vuokrasopimuksessa määritellyn viivästyssakon.
14. Vuokranantaja sitoutuu ylläpitämään vuokrakohteen kunnon samalla tasolla koko vuokra-ajan, mitä se on ollut vuokrakauden alkaessa, ottaen kuitenkin huomioon, mitä vuokrasopimuksessa on sovittu kunnossapidon vastuunjaosta. Vastuujakotaulukko esitetään lopullisessa tarjouspyynnössä ja liitetään vuokrasopimukseen.
15. Vuokranantajalla on oikeus halutessaan tarkastaa vuokrakohteen kunto. Tarkastus ei saa vaikeuttaa vuokralaisen toimintaa tai vaarantaa sen asiakkaiden yksityisyyttä.
16. Vuokranantajalla tulee olla YSE 1998 -sopimusehtojen mukaiset vastuuvakuutukset ja rakennustyövakuutukset pystytyksen, rakentamisen ja purkamisen aikana. Lisäksi vuokranantaja vakuuttaa rakennuksen täysiarvovakuutuksella vuokra-aikana.
17. Vuokranantajalla on oikeus lunastaa vuokrakohde lopullisessa tarjouksessa ja vuokrasopimuksessa esitetyllä lunastushinnalla vuokra-ajan päätyttyä.
18. Vuokrakohteen purku: Jos vuokralainen ei lunasta vuokrakohdetta vuokra-ajan päätyttyä vuokranantaja suorittaa vuokrauskohteen purun ja poiskuljetuksen tarjouksessaan antamalla hinnalla, kun vuokra-aika on päättynyt. Vuokrasopimuksessa sovitaan määräajasta, jona vuokrakohde tulee olla purettuna vuokrasopimuksen päätyttyä.