

VUOKRASOPIMUS

Tämä vuokrasopimus ("Vuokrasopimus") on tehty seuraavien osapuolten välillä:

- 1 **Vuokranantaja** **LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt Suomi Ky**
 Yhteyshenkilö: Lasse Westberg
 Puh.: 050 462 2771
 Y-tunnus: 3102189-1 3102189-1
 ("Vuokranantaja")
- 2 **Vuokralainen** **Etelä-Savon Sosiaali- ja terveystieteiden kuntayhtymä (Essote)**
 Osoite: Porrassalmenkatu 35-37
 Yhteyshenkilö: Veli Matti Thure
 Puh.: 044 3519658
 Y-tunnus: 0825508-3

3 Sopimuksen tarkoitus

Vuokranantaja tulee rakennuttamaan tämän Sopimuksen kohdassa 4 tarkemmin määritellyn Vuokrakohteen Vuokralaisen käyttöön.

Tällä Vuokrasopimuksella Vuokralainen vahvistaa tarkastaneensa huolellisesti Vuokrakohteen suunnitelma-aineiston ja sitoutuu vuokraamaan Vuokrakohteen suunnitelma-aineiston mukaisesti rakennettuna tämän Vuokrasopimuksen mukaisilla ehdoilla.

4 Vuokrakohte

Vuokrakohteena on Mikkelin kaupunkiin, kiinteistölle 491-14-28-3 ("**Kiinteistö**") osoitteeseen Otavankatu 13, 50100 Mikkelä rakennettava, kokonaisalaltaan max. 2.118 brm² kerrostalo ("**Rakennus**") piha-alueineen ja muine rakennelmineen ("**Vuokrakohte**"), kuten liitteissä 1-12 on tarkemmin määritelty. Lisäksi vuokralainen saa käyttöönsä hoitovastiketta vastaan Asunto Oy Lehmuksen kellaritiloissa olevia tiloja hallinnanjakosopimuksen 21.5.2015 (liite 12) mukaisesti.

Vuokrakohte vuokrataan käytettäväksi sosiaalihuoltolain 21§ mukaiseen asumispalveluun ja/tai sitä palvelevaan käyttötarkoitukseen, jota pidetään arvonlisäverolaissa tarkoitettuna ns. kuntapalautukseen oikeuttavana käyttönä. Vuokrakohteen käytössä on kuitenkin aina noudatettava voimassaolevan asemakaavan määräyksiä.

Vuokrakohte on tämän Vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä tarkemmin suunnitella liitteinä [1-10] olevien alustavien suunnitelmien ("**Alustavat Suunnitelmat**") mukaisesti. Vuokralainen on tarkastanut Vuokrakohtetta koskevat Alustavat Suunnitelmat huolellisesti ja todennut, että Vuokrakohte soveltuu Vuokralaisen käyttötarkoitukseen toiminnallisesti ja teknisesti ja että Vuokrakohte täyttää Alustavien Suunnitelmien mukaisesti rakennettuna Vuokralaisen suunnitteleman käyttötarkoituksen asettamat viranomais- ja muut vaatimukset. Vuokralainen sitoutuu siten nimenomaisesti ottamaan Vuokrakohteen vastaan Alustavien Suunnitelmien mukaisesti rakennettuna ja sellaisena kuin se on vuokra-ajan alkaessa.

Vuokranantaja ei vastaa mistään viranomaismääräykseen tai muuhun säännöstöön perustuvasta määräyksestä koskien mm. Vuokrakohteen kuntoa,

toiminnallisuutta tai turvallisuuskysymyksiä siltä osin, kun tällainen määräys johtuu Vuokralaisen liiketoiminnasta.

Kaikista liiketoimintaansa liittyvistä viranomaisten vaatimista suunnitelmista, luvista ja hyväksynnöistä vastaa Vuokralainen kustannuksellaan.

5 Vuokra-aika ja vuokran määrä

5.1 Vuokra-aika

Vuokrasopimus on määräaikainen. Ensimmäinen vuokrakuusi on kaksikymmentä vuotta ja se alkaa, kun Rakennus on käyttöönottotarkastuksessa hyväksytty käyttöönotettavaksi viranomaisen toimesta ja luovutettu Vuokralaisen käyttöön sekä vuokranmaksu on alkanut ("**Vuokra-aika**"). Ensimmäisen Vuokra-ajan jälkeen Vuokralaisella on oikeus jatkaa Vuokra-aikaa viiden vuoden määräaikaisella vuokrakaudella. Vuokralaisen on ilmoitettava Vuokranantajalle kirjallisesti viimeistään 12 kuukautta ennen Vuokra-ajan päättymistä, mikäli se haluaa jatkaa Vuokra-aikaa edellä mainitulla viiden vuoden määräaikaisella vuokrakaudella. Viiden vuoden määräaikaisen vuokrakauden jälkeen Vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana kahdentoista (12) kuukauden molemminpuolisella irtisanomisajalla.

Arvioitu Vuokra-ajan alkamisajankohta on kesä 2023. Tarkka valmistumisajankohta sovitaan rakennustöiden käynnistyttyä.

Vuokralaisella on oikeus aloittaa tilojen sisustaminen ja kalustaminen vähintään kaksi (2) viikkoa ennen Vuokra-ajan alkua. Vuokranantaja huolehtii, että urakoitsija hankkii rakennusvalvonnan käyttöönottoluvan ennen vuokra-ajan alkamista.

5.2 Korvaus valmistumisen siirtymisestä

Mikäli vuokrattavat tilat eivät valmistu siten, että ne ovat käyttöönotettavissa viimeistään Vuokrasopimuksen edellä sovittuna Vuokra-ajan alkamisajankohtana, eikä valmistumisen siirtymisen syynä ole Rakennusurakan yleisissä sopimusehdoissa (YSE 1998) tarkoitettu ylivoimainen este (puolustustila- tai valmiuslaisissa tarkoitettu poikkeuksellinen olosuhde esim. lakko, saarto, työsulku, poikkeukselliset sääolosuhteet jne.) on Vuokralainen oikeutettu saamaan korvausta valmistumisen siirtymisestä 200 euroa kultakin työpäivältä, enintään yhteensä kuitenkin 20.000 euroa. Osapuolet toteavat yhteisesti, että liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 2 luvun 15 §:n mukaisesti Vuokralaisella ei ole oikeutta purkaa vuokrasopimusta, koska vuokrakohteen käyttöön saamisen viivästymisen osalta on Osapuolten välillä sovittu korvauksesta.

Ylivoimainen este siirtää vaikutustaan vastaavasti edellä sanottua Vuokra-ajan alkamispäivää.

5.3 Vuokran määrä

Vuokran määrä vuokranmaksuvelvollisuuden alkaessa on 23.900 euroa/kuukausi (alv 0 %). Tässä sopimuksessa mainitut tilat ovat arvonlisäverollisessa käytössä, joten tämän sopimuksen mukaisiin veloituksiin lisätään kulloinkin voimassa olevan arvonlisäverolain mukainen arvonlisävero.

Vuokra on määritetty koskemaan koko Vuokrakohtetta ja se ei perustu tarkistusmitattuun pinta-alaan eikä sitä tarkistusmittauksen perusteella muuteta ("**Vuokra**").

5.4 Arvonlisäveroton käyttö ja kustannusten korvaaminen

Vuokralainen sitoutuu käyttämään Vuokrattavia tiloja arvonlisäveron vähennykseen oikeuttavaan käyttöön eli arvonlisäverolaisissa määritellyn ns.

kuntapalautukseen oikeuttavaan tarkoitukseen koko tämän Sopimuksen voimassaoloajan. Vuokra on näin ollen määritelty koskemaan Vuokrakohteen arvonlisäverollisessa käytössä olevia tiloja. Mikäli Vuokrakohteen ei ole kokonaan arvonlisäverolaissa tarkoitettua arvonverolisäveron vähennykseen oikeuttavassa käytössä tai mikäli Verohallinnon tulkinta muuttuu ja tämän seurauksena Vuokranantaja, kiinteistöyhtiö tai luovutusketjun muu taho joutuu palauttamaan omassa kirjanpidossaan vähennettyä arvonlisäveroa tai ei voi tehdä arvonlisäverovähennyksiä, korotetaan vuokraa tässä kohdassa sovitulla tavalla.

Palautettavalle määrälle (lisättyinä mahdollisilla muilla palautuksesta aiheutuvilla suorilla kuluilla, esim. veronlisäykset tai korot) lasketaan 7 % vuosituohto, joka lisätään Vuokralaisen maksettavaksi tulevaan vuokraan siitä hetkestä lähtien, kun Vuokranantaja palauttaa vähennetyn arvonlisäveron Verohallinnolle. Tämän lisäksi Vuokralainen on velvollinen korvaamaan Vuokranantajalle ja kiinteistöyhtiölle arvonlisäveron palauttamisesta aiheutuvat neuvonantajakulut kohtuulliseen määrään asti.

Vuokran korotuksessa huomioidaan kaikki palautuksesta Vuokranantajan maksettavaksi tulevat suorat kustannukset, eli palautettava arvonlisävero lisättyinä mahdollisilla muilla palautuksesta aiheutuvilla suorilla kuluilla, kuten veronlisäykset, oma-aloitteisten verojen ilmoituksen myöhässä antamisesta maksettava korotus sekä viivästyskorot.

Mikäli Verohallinto katsoo, että Vuokrakohteen ei ole ollut lainkaan arvonlisäveron vähennykseen oikeuttavassa käytössä ja juoksevista kuluista ja kiinteistöinvestoinnista tehdyt arvonlisäverovähennykset joudutaan palauttamaan viivästysseurauksineen Verohallinnolle, vuokran määrä lasketaan uudelleen vuokrasopimuksen alusta lähtien. Vuokraa korotetaan siten, että palautettavalle määrälle, sisältäen arvonlisäveron palautuksesta aiheutuneet kustannukset, lasketaan 5 %:n mukainen vuosituohtoja uudelleenlaskettu vuokra käsitellään tällöin arvonlisäverottomana.

Mikäli Vuokrakohteen siirtyy mistä tahansa syystä vuokrasopimuksen aikana arvonlisäveron vähennykseen oikeuttavasta käytöstä arvonlisäveron vähennykseen oikeuttamattomaan käyttöön, korotetaan Vuokralaisen maksettavaksi tulevaa vuokraa Vuokranantajalle vähentämättä jäävien tai palautettavien arvonlisäverokustannusten perusteella siitä hetkestä lähtien, kun Vuokranantaja joutuu palauttamaan vähennettyä arvonlisäveroa verottajalle tai ei voi vähentää kustannuksiin sisältyvää arvonlisäveroa. Palautukset, joita Vuokranantaja joutuu tekemään arvonlisäveron kiinteistöinvestointeja koskevan tarkistusmenettelyn kautta kunkin vuoden joulukuun oma-aloitteisten verojen veroilmoituksella, huomioidaan aina seuraavan vuoden tammikuusta lähtien Vuokralaisen maksettavaksi tulevan vuokran määrässä. Muut palautukset sekä näihin liittyvät suorat kustannukset huomioidaan aina maksukuukautta seuraavan kuukauden alusta Vuokralaisen maksettavaksi tulevan vuokran määrässä siten, että uusi vuokra lasketaan Vuokranantajalle syntyneiden kustannusten perusteella Vuokrakohtetta koskevan tuottovaateen mukaisen vuosituohtoprosentin perusteella.

Mikäli tämän Sopimuksen tekemisen jälkeen julkinen viranomainen määrää uusia veroja ja maksuja taikka niiden korotuksia liittyen tämän Sopimuksen mukaiseen vuokraustoimintaan, lisätään ne sellaisenaan vuokran määrään.

5.5 Vuokran maksaminen

Vuokralaisen vuokranmaksuvelvollisuus alkaa Vuokra-ajan alkaessa.

Vuokralainen maksaa Vuokran kuukausittain etukäteen viimeistään kunkin kuukauden 5. päivänä Vuokranantajan ilmoittamalle pankkitilille tai erillistä laskua vastaan.

Vuokranmaksun mahdollisesti viivästyessä suoritetaan maksamattomalle määrälle korkolain mukaan määräytyvää vuotuista viivästyskorkoa eräpäivästä maksupäivään saakka.

5.6 Mahdolliset muutostarpeet

Vuokralainen vastaa edellä sovitulla tavalla toimintansa edellyttämien viranomaislupien hankkimisesta. Vuokranantaja sitoutuu tarvittaessa myötävaikuttamaan ja antamaan valtuutuksia lupien hankkimiseen.

6 Vuokrakohteen hoito ja ylläpito, kiinteistövakuutus ja maanvuokra

6.1 Vuokrakohteen hoito ja ylläpito

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan Vuokrakohteen kunnossapito-, hoito-, ja korjaustoimenpiteiden suorittamisesta ([liitteet 11 ja 12](#)) huomioiden kuitenkin luonnollinen kuluminen. Kunnossapitotoimenpiteillä tarkoitetaan toimintaa, jossa Vuokrakohteen ominaisuudet pysytetään uusimalla tai korjaamalla vialliset ja kuluneet osat ilman, että kohteen suhteellinen laatutaso olennaisesti muuttuu. Hoitotoimenpiteillä tarkoitetaan säännöllistä toimintaa, jolla pysytetään Vuokrakohteen olosuhteet tässä Vuokrasopimuksessa tarkoitettulla tasolla. Korjaustoimenpiteillä tarkoitetaan toimenpiteitä, joissa vika, virhe tai muu haitta poistetaan.

Vuokranantaja vastaa Vuokrakohteen peruskorjauksista ja niistä aiheutuvista kustannuksista. Vuokrakohteen luovutuksen yhteydessä kummankin Osapuolen edustajat yhdessä tarkastavat Vuokrakohteen ja dokumentoivat kohdat, jotka Osapuolten näkemyksen mukaan ovat vikoja ja puutteita sekä sopivat yhdessä Vuokrakohteen urakoitsijan kanssa aikataulun, jossa nämä korjataan. Vuokralainen ymmärtää ja hyväksyy sen, että kyse on uudiskohteesta, johon saatetaan joutua tekemään ns. takuukorjauksia ja näin ollen sitoutuu olemaan vaatimatta takuukorjausten mahdollisesti aiheuttamasta haitasta korvauksia Vuokranantajalta.

Vuokralaisen vastattavia kuluja ovat kustannukset lämmityksestä, sähköstä, vedestä, jätevedestä, jätehuollosta, vartioinnista, sisä- ja ulkoalueiden puhtaanapidosta, lumenluonnista ja hiekoituksesta, Vuokrakohteen ja laitteiden huollosta, tarvikkeista ja ylläpitokorjauksista.

Vuokranantaja järjestää Vuokrakohteen omistamiseen liittyvän hallinnon, johon kuuluu Vuokrakohteen ylläpitoon liittyvät järjestelmät ja ylläpidon auditointi. Muilta osin Vuokrakohteen hoidon ja ylläpidon järjestämisvastuu kuuluu Vuokralaiselle, ellei erikseen toisin sovita.

Järjestäessään Vuokrakohteen hoidon ja ylläpidon Vuokralainen maksaa kulut suoraan kolmannelle omissa nimissään. Milloin se ei maksun vastaanottajasta johduttavasta syystä ole mahdollista, Vuokranantaja suorittaa kulut ja perii niiden määrän erikseen Vuokralaiselta sekä luovuttaa kuittikopiot kuluista Vuokralaiselle. Tällaisia kuluja ovat mm. kiinteistövero, vakuutusmaksut ja hallinnointiin liittyvät kulut, joiden kustannuksista Vuokralainen vastaa.

Vuokralainen sitoutuu hoitamaan Vuokrakohtetta huolellisesti hyvää kiinteistönhoitotapaa noudattaen. Kiinteistön kunnossapidon tason määrittelemiseksi ja sen systemaattiseksi toteuttamiseksi Vuokranantaja laatii Vuokrakohteelle huoltokirjan, josta käy ilmi Vuokrakohteessa suoritettavien hoito- ja kunnossapitotoimenpiteiden suunniteltu suoritusajankohta.

Huoltokirjan laatimisesta vastaa Vuokranantaja. Vuokralainen sitoutuu hoitamaan Vuokrakohtetta huoltokirjan ja tämän Vuokrasopimuksen mukaisesti ja ylläpitämään huoltokirjan tietoja asianmukaisesti ja huolellisen Vuokralaisen lailla koko Vuokrasopimuksen voimassaolon ajan. Vuokranantajalla on oikeus päivittää huoltokirjaa milloin tahansa. Huoltokirjan merkintöjen asianmukaisuus

tarkistetaan osapuolten yhteisissä katselmuksissa vähintään kerran vuodessa. Vuokrasuhteen päättyessä Vuokralainen luovuttaa huoltokirjan Vuokranantajalle.

Mahdollisissa hoidon laiminlyöntitilanteissa Vuokranantaja voi teettää tarvittavat huolto- ja korjaustoimet kolmannella osapuolella Vuokralaisen kustannuksella, mikäli Vuokralainen ei huomautuksen saatuaan viipymättä suorita tarvittavia huolto- ja korjaustoimia.

Vuokranantajan ja Vuokralaisen edustajat pitävät vuosittain kiinteistöllä katselmuksen. Lisäksi Vuokranantajalla on oikeus toimittaa kiinteistöllä muulloinkin katselmuksia ilmoitettuaan siitä kohtuullisessa ajassa etukäteen Vuokralaiselle.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että Vuokrakohteen käyttäjät noudattavat viranomaisten antamia Vuokrakohtetta koskevia järjestysmääräyksiä ja muita vuokrakohteen käyttötapaa koskevia määräyksiä sekä mitä muutoin terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty.

6.2 Kiinteistövakuutus ja muut vakuutukset

Vuokranantaja huolehtii siitä, että Kiinteistöllä on voimassa markkinahintainen kiinteistön täysarvovakuutus, jonka kustannuksista vastaa Vuokralainen. Vuokranantaja laskuttaa Vuokralaiselta kiinteistövakuutuksen kustannukset vuosittain yhdessä tai useammassa erässä. Vuokralainen sitoutuu noudattamaan vakuutusyhtiön antamia suojeluohjeita. Sanotusta vakuutuksesta korvattavissa vahinkotapauksissa Vuokranantaja sitoutuu siirtämään vakuutukseen perustuvan oikeutensa korvaukseen Vuokralaiselle siltä osin, kuin Vuokralainen vastaa Vuokrakohteen korjaamisesta. Ennen korjaukseen ryhtymistä Vuokralaisen on hankittava korjaussuunnitelmalleen Vuokranantajan sekä, milloin vakuutusyhtiö niin edellyttää, myös vakuutusyhtiön hyväksyminen. Vahinkotapauksissa Vuokralainen korvaa Vuokranantajalle vakuutuksen omavastuusuuden, mikäli omavastuu jää Vuokranantajan maksettavaksi ja vahinko on aiheutunut Vuokralaisen toiminnan yhteydessä.

Vuokralainen huolehtii siitä, että sillä on voimassa vakuutus, joka kattaa Vuokralaisen toiminnasta tai muutoin Vuokrakohteella tapahtuvat kolmannelle aiheutuvat henkilö- ja muut vahingot (ml. mm. liukastumisvahingot ja putoavan jään tai lumen aiheuttamat vahingot).

6.3 Vuokrakohteen perus-/vuosikorjaus sekä muutostyöt

Vuokraa määriteltäessä on sovittu, että Vuokralaisella on suoritus- ja kustannusvastuu Vuokrakohteesta. Edellä mainittuun suoritus- ja kunnostusvastuuseen kuuluu aina vähintään huoltokirjan mukaiset vuosikorjaukset ja kunnossapito.

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan Rakennuksen rakenteellisista peruskorjauksista. Peruskorjauksilla tarkoitetaan erillisenä hankkeena toteutettavaa korjausrakentamista, jossa korjaustoimenpiteen kohteena oleva rakennusosakokonaisuus tai sen merkittävä osa uusitaan tai peruskorjataan kokonaisuudessaan. Peruskorjauksia suoritetaan rakenteiden tultua elinkaarensa päähän siten, ettei niiden korjaaminen ole teknis-taloudellisesti kannattavaa.

Mikäli Vuokrakohteessa havaitaan peruskorjaustarpeita, tulee Vuokralaisen ilmoittaa näistä Vuokranantajalle viipymättä.

6.4 Toimintahäiriöt ja Vuokranantajan vastuu

Tilapäiset toimintahäiriöt tai laiterikot vesi-, viemäri-, lämpö-, sähkö- tai tietoliikenneteknisissä laitteissa tai rakenteissa taikka niiden kautta toimitettavien hyödykkeiden jakelussa tai Vuokrakohteen hoidon kannalta tarpeelliset, ennalta ilmoitetut katkokset eivät oikeuta Vuokralaista korvauksen saantiin tai Vuokranalennukseen mikäli ne eivät johdu Vuokranantajasta johtuvasta syystä.

Vuokranantaja ei ole vastuussa kohteessa olevalle Vuokralaisen tai kolmannen osapuolen liiketoiminnalle tai omaisuudelle aiheutuneesta kustannuksesta, vahingosta tai menetyksestä, ellei kustannus, vahinko tai menetys johdu Vuokranantajan tahallisuudesta tai törkeästä tuottamuksesta.

7 Indeksiehto

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Perusindeksi (kk/v): 12/2021 (Vuokrasopimuksen allekirjoitus). Tarkistusajankohta/-kohdat: 1.1. joka vuosi, ensimmäinen tarkistus 2024. Tarkistusindeksi on tarkistusajankohtaa edeltävän syyskuun pisteluku. Vuokrantarkistus lasketaan vuosittain vertaamalla perusvuokraa (ts. Vuokra-ajan alkamishetken Vuokra) ja perusindeksiä kunkin vuoden tarkistusindeksiin.

Vuokranantaja ilmoittaa uuden vuokran Vuokralaiselle kirjallisesti. Mikäli indeksin pisteluku on alempi, ei Vuokraa kuitenkaan alenneta.

8 Vuokralaisen muut oikeudet ja velvollisuudet

8.1 Tietoliikenne

Vuokralainen järjestää itselleen ja huolehtii itse tarvitsemistaan tieto- ja puhelinliikenneyhteyksistä sekä puhelinkeskuksista ja -koneista sekä vastaa niistä johtuvista kaikista kuluista. Kuitenkin valokuitua/teleliittymää varten Vuokranantaja huolehtii varausputken vetonarulla liittymäpisteestä talojakamoon.

Ottaessaan kustannuksellaan käyttöön Vuokrakohteen tietoliikenneverkon osia tai rakentaessaan omaan käyttöön erillisen tietoliikenneverkon, Vuokralainen ja Vuokranantaja sopivat kaapeli/kuitujohtojen dokumentoinnin laajuudesta sekä dokumentoinnin kustannusten jakamisesta.

8.2 Lisä- ja muutostyöt

Vuokralaisella on oikeus suorittaa kustannuksellaan lisä- ja muutostöitä sekä asentaa Vuokrakohteeseen varusteita ja laitteita edellyttäen, että ne eivät vahingoita Vuokrakohtetta ja että ne täyttävät lain ja viranomaisten asettamat vaatimukset. Vuokralaisen tulee hyväksyttää kyseiset työt Vuokranantajalla ennen niiden aloitusta. Vuokranantajan tulee antaa suostumus, mikäli sen epäämiseen ei ole perusteltua syytä.

Vuokralainen hankkii lisä- ja muutostöiden suorittamiseen sekä varusteiden ja laitteiden asennukseen mahdollisesti tarvittavat viranomaisluvut omalla kustannuksellaan.

Kiinteiltä osiltaan Vuokralaisen kustannuksellaan suorittamat lisä- ja muutostyöt siirtyvät Vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta Vuokra-ajan päätyttyä.

Vuokranantajan on ilmoitettava etukäteen kaikista Vuokrakohteessa tekemistään korjauksista vähintään 2 viikkoa ennen töihin ryhtymistä. Poikkeuksena ovat kiireellistä korjausta vaativat työt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi sekä pienet huoltotyöt, jotka voidaan tehdä aiheuttamatta haittaa Vuokralaisen toiminnalle. Tällaisia töitä voidaan tehdä heti, mutta samalla on huolehdittava siitä, ettei Vuokralaisen toiminnalle aiheudu kohtuutonta haittaa.

Olennaista haittaa Vuokrakohteen käytölle aiheuttavista muutoksista ja korjauksista on ilmoitettava 2 kuukautta ennen töihin ryhtymistä.

8.3 Vuokrakohteen käyttö

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan Vuokrakohtetta huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että niiden käyttäjät noudattavat terveyden, siisteyden ja järjestyksen ylläpitämiseksi annettuja säännöksiä ja määräyksiä. Vuokralainen on vastuussa

tilojen turvallisuudesta ja turvallisesta käytöstä paitsi omalta, myös henkilökuntansa, asiakkaidensa sekä vieraidensa osalta.

Vuokralainen saa kustannuksellaan kiinnittää viranomaisten hyväksymiä valomainoksia tai kilpiä Rakennuksen seinään siten ja sellaisiin paikkoihin etteivät ne vahingoita Rakennusta taikka vaikeuta Vuokrakohteen huoltoa ja ylläpitoa.

Vuokralaisen velvollisuudesta ilmoittaa Vuokranantajalle Vuokrakohtetta kohdanneesta vahingosta sekä Vuokralaisen vahingonkorvausvelvollisuudesta on säädetty liikehuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa. Vuokralainen vastaa liiketoimintansa Vuokrattaville tiloille asettamien vaatimusten täyttämisestä, myös kaikkien ympäristöä ja turvallisuutta koskevien määräysten osalta.

Vuokralaisen on huolehdittava, että viranomaisten määräämät tai säädöksissä vaaditut sammutus-, pelastus- ja torjuntakalusto, sammutus- ja pelastustyötä helpottavat laitteet, palonilmaisulaitteet, hälytyslaitteet ja hälytyslinjat sekä muut onnettomuuden vaaraa ilmaisevat laitteet, poistumisteiden opasteet ja turvamerkinnot sekä väestönsuojien varusteet ja laitteet ovat toimintakunnossa ja ne ylläpidetään, huolletaan ja tarkastetaan, siten kuin pelastustoimesta vastaava ministeriö ja lainsäädäntö määräävät.

Rakennuksen uloskäytävät sekä pelastustiet, joilla tarkoitetaan hälytysajoneuvoille varattua ajotietä tai -yhteyttä lähelle Rakennusta, on pidettävä aina esteetöminä. Helposti syttyvää materiaalia tai muuta tavaraa, joka lisää tulipalon vaaraa tai vaikeuttaa tulipalon sammuttamista, ei saa tarpeettomasti säilyttää ullakoilla, kellareissa, Rakennuksen alla, lastauslaitureilla tai muuten rakennuksen välittömässä läheisyydessä.

Vuokralainen ottaa ja kustantaa itse toimintansa edellyttämät luvat ja vakuutukset ja on velvollinen pitämään toimintansa edellyttämät luvat voimassa.

Vuokralainen vastaa kohteessa säilytettävästä irtaimistostansa ja kolmannelle kuuluvasta omaisuudesta, eikä Vuokranantaja vastaa niille aiheutuneista vahingoista.

Vuokralaisella on oikeus pidättäytyä Vuokran maksusta niiden päivien osalta, kun viranomaistahosta johtuvasta syystä Vuokrakohteen tai niiden osan käyttö estyy käyttökiellon vuoksi, eikä käyttökielto ole aiheutunut Vuokralaisen omasta toiminnasta tai laiminlyönnistä. Vuokranmaksusta on oikeus pidättäytyä vain siinä suhteessa kuin Vuokralainen on estynyt harjoittamaan toimintaansa Vuokrakohteen ko. osassa.

Edellä mainittu oikeus pidättäytyä vuokranmaksusta koskee tilanteita, joissa käyttökielto on johtunut kiinteistösijoitustoiminnalle tai kiinteistöille yleisesti asetetuista viranomaismääräyksistä, -ohjeista tai säännöksistä. Kaikki hoivakotiliiketoimintaan liittyvät viranomaismääräykset ovat Vuokralaisen vastuulla. Rakennusvicioista tai rakennuksen teknisestä kunnosta johtuvat käyttökiellot oikeuttavat pidättäytymään vuokranmaksusta vain, mikäli käyttökielto on aiheutunut Vuokranantajasta johtuvasta syystä.

8.4 Vuokrattavan kohteen kunto vuokrasuhteen päättyessä

Vuokralaisella on velvollisuus, ellei toisin sovita, Vuokrasopimuksen päättyessä kustannuksellaan poistaa Vuokrattavasta kohteesta omalla kustannuksellaan hankkimansa ja asentamansa kalusteet, tietoliikennekaapeloinnit, koneet ja laitteet sekä tekemänsä muutostyöt ja luovuttaa Vuokrakohte toimintakuntoisena, siivottuna ja luonnollista kulumista lukuun ottamatta sellaisessa kunnossa, jossa Vuokrakohte oli Vuokrasopimuksen alkaessa.

Muuttopäivä on vuokrakauden viimeinen päivä.

Vuokralaisella on velvollisuus Vuokranantajan vaatimuksesta poistaa omalla kustannuksellaan Vuokrakohteeseen alun perin kuulumattomat kalusteet, koneet ja laitteet, kaapeloinnit, valot, teippaukset, kyltit jne., sekä korjata ja siivota kaikki poistamisesta aiheutuneet jäljet. Vuokralaisen on muutoinkin siivottava Vuokrakohte huolellisesti. Mikäli Vuokralainen laiminlyö tämän kohdan 9.5 mukaiset velvollisuutensa, eikä Vuokralainen ole 30 päivän kuluessa huomautuksen saatuaan aloittanut töitä niiden poistamiseksi Vuokranantajalla on tällöin oikeus poistaa kyseiset esineet Vuokralaisen kustannuksella.

Tämän Vuokrasopimuksen päättyessä Vuokrakohteen kunnon on vastattava kohteen kuntoa ennen vuokrakauden alkua ottaen huomioon normaalista käyttötarkoituksen mukaisesta käytöstä johtuva kuluminen, Osapuolten välillä erikseen sovitut muutokset, sekä ne edellisessä kappaleessa mainitut työt, kalusteet ja laitteet, joiden poistamista Vuokranantaja ei ole vaatinut vuokrasuhteen päättyessä.

Vuokralaisella ei ole oikeutta korvaukseen Vuokrakohteessa toteutetuista muutostöistä tai laiteasennuksista, vaan nämä jäävät mikäli Vuokranantaja ei vaadi niiden poistamista. Vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta. Vuokralainen on oikeutettu korvaukseen kuitenkin sellaisten muutostöiden ja laiteasennusten osalta, jotka nostavat Vuokrakohteen arvoa verrattuna siihen, mikä Vuokrakohteen kunto on ollut vuokrakauden alussa, ja joiden suorittamisesta on Osapuolten kesken sovittu kirjallisesti etukäteen.

Osapuolet suorittavat Vuokra-ajan viimeisenä päivänä, tai muuna Osapuolten sopimana ajankohtana, luovutustarkastuksen, missä arvioidaan Vuokrakohteen kunto. Luovutustarkastuksesta laaditaan pöytäkirja. Jos luovutustarkastuksessa todetaan puutteita, tulee Vuokralaisen korjata todetut puutteet kustannuksellaan mahdollisimman nopeasti. Puutteiden tultua korjatuksi Osapuolet suorittavat uuden luovutustarkastuksen, jossa käydään läpi tehdyt puutteiden korjaukset ja josta laaditaan pöytäkirja.

9 Ympäristövahingot

Vuokralainen vastaa siitä, ettei sen Vuokrakohteessa harjoittama toiminta aiheuta maaperän tai rakenteiden pilaantumista taikka muita ympäristöhaittoja.

Vuokralainen sitoutuu toiminnassaan noudattamaan Suomessa voimassa olevia ympäristönsuojeluun liittyviä lakeja ja toimimaan hyvien ympäristöön liittyvien periaatteiden mukaisesti.

10 Isännöinti, huolto ja ylläpito

Vuokralainen järjestää Vuokrakohteen huollon ja ylläpidon ja Vuokranantaja hallinnon ja ylläpidon valvonnan.

11 Avaimet/kulikutunnisteet

Vuokralainen vastaa kohteen avainhallinnosta, luovutetuista avaimista ja niiden palauttamisesta. Vuokralaisen tulee noudattaa avainhallinnon hoitamisessa lukkotoimittajan antamia ohjeita ja huolellisuutta.

Vuokrasopimuksen päättyessä Vuokralainen luovuttaa avaimet ja avainhallinnon Vuokranantajalle.

Mahdollisesti tarvittavat lisäavaimet/tunnisteet Vuokralainen hankkii kustannuksellaan.

12 Sopimuksen siirtäminen ja alivuokraus

Vuokranantajalla on oikeus siirtää Vuokrakohte kolmannelle, edellyttäen, että siirron saaja tulee sidotuksi tähän sopimukseen.

Liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain alivuokrausta koskevien säännösten ja Vuokranantajan estämättä Vuokralaisella on oikeus tehdä Vuokrakohteessa harjoittamaansa kuntapalautukseen oikeuttavaan toimintaan kiinteästi liittyviä asuinhuoneistoja koskevia vuokrasopimuksia hoivapalveluita käyttävien asukkaiden kanssa.

Vuokralainen ei saa ilman Vuokranantajan erikseen antamaa lupaa siirtää vuokraoikeuttaan eikä ali- tai edelleenvuokrata kohdetta lukuun ottamatta edellisessä kappaleessa mainittua asuinhuoneistojen alivuokraamista osana Vuokralaisen ns. kuntapalautukseen oikeuttavaa käyttöä. Vuokranantajalla ei kuitenkaan ole oikeutta ilman pätevää syytä evätä lupaa vuokraoikeuden siirtoon eikä ali- tai edelleenvuokraukseen.

Mikäli vuokrakohteen ali- tai edelleenvuokrauksen tai vuokrasopimuksen siirtämisen vuoksi Vuokranantaja, kiinteistöyhtiö tai luovutusketjun muu taho menettää oikeuden vähentää arvonlisäveroa ko. tilojen osalta tai vuokrakohteen ali- tai edelleenvuokraus taikka vuokrasopimuksen siirtäminen aiheuttaa Vuokranantajalle, kiinteistöyhtiölle tai luovutusketjun muulle taholle velvollisuuden palauttaa jo tehtyjä arvonlisäverovähennyksiä, Vuokralainen vastaa menetetyt arvonlisäveron määrästä ja muista mahdollisista kustannuksista ja aiheutuneesta vahingosta täysimääräisesti (sisältäen kohtuulliset neuvonantajakulut).

Vuokraoikeuden siirtoon liikettä luovutettaessa sovelletaan liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 37 §:n määräyksiä.

13 Irtisanomisoikeus

Mikäli Vuokralaiseen sovelletaan lakia kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollosta, on Vuokralaisella oikeus kyseisen lain mukaan irtisanoa vuokrasopimus päätymään vuoden 2024 tai 2025 aikana kahdentoista kuukauden irtisanomisaikaa noudattaen ilman, että irtisanomisesta syntyy Vuokralaiselle korvausvelvollisuutta.

14 Muita ehtoja

Tätä Vuokrasopimusta tulkittaessa sopimusteksti on ensisijainen liitteisiin nähden.

Tämän Vuokrasopimuksen tekemisen jälkeen vuokraustoiminnalle lailla, asetuksella tai ministeriön päätöksellä määräytyistä mahdollisista uusista veroista ja maksuista tai muuttuneista verotus- tai maksuperusteista johtuvat Vuokranantajalle koituvat maksut korottavat Vuokran määrää kustannusvaikutustaan vastaavasti.

15 Luottamuksellisuus

Vuokranantaja ja Vuokralainen ovat velvollisia pitämään vuokrasuhteeseen liittyvät tiedot luottamuksellisina. Osapuolet tiedostavat, että lakisääteiset velvollisuudet antaa/julkistaa tietoja voivat rajoittaa tietojen luottamuksellisuutta joiltain osin.

16 Erimielisyyksien ratkaiseminen

Mikäli tästä Vuokrasopimuksesta ei muuta ilmene, sovelletaan Vuokrasopimukseen Suomen lakia ja solmimishetkellä voimassa olevaa lakia liikehuoneistojen vuokrauksesta.

Kaikki tästä Vuokrasopimuksesta aiheutuvat tai siihen liittyvät erimielisyydet, risiiritäisyydet tai vaatimukset ratkaistaan Helsingin käräjäoikeudessa ensimmäisenä oikeusasteena.

17 Voimaantulo

Tämä Vuokrasopimus tulee voimaan, kun molemmat Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

18 Sopimuskappaleet, päiväys ja allekirjoitukset

Tätä vuokrasopimusta on tehty kaksi samansanaista kappaletta, yksi Vuokranantajalle ja yksi Vuokralaiselle.

Mikkelissä ____ . ____ . 2021

Etelä-Savon Sosiaali- ja terveystieteiden kuntayhtymä

Veli Matti Thure

Risto Kortelainen

LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt Suomi Ky

Lasse Westberg,
valtakirjalla

LIITTEET

1. Asemapiirustus 7.12.2021
2. Pohjapiirustus 1. kerros 7.12.2021
3. Pohjapiirustus 2. kerros 7.12.2021
4. Pohjapiirustus 3. kerros 7.12.2021
5. Pohjapiirustus 4. kerros 7.12.2021
6. Pohjapiirustus ullakko 7.12.2021
7. Vesikattopiirustus 7.12.2021
8. Leikkaukset 7.12.2021
9. Julkisivupiirustukset 7.12.2021
- 10.a) Rakennustapaseloste ja b) Talotekninen rakennustapaseloste
11. Vastuunjakotaulukko, ylläpito ja käyttö
12. Hallinnanjakosopimus