

LUONNOS

LIITE 4

VUOKRASOPIMUS

Vuokranantaja	HUS-yhtymä ("Vuokranantaja") Kiinteistö- ja toimitilapalvelut Paciuksenkatu 21, 4. kerros, Helsinki PL 303, 00029 HUS Y-tunnus: 1567535-0 Yhteyshenkilö: tilahallintopäällikkö Nora Hildén / nora.hilden@hus.fi / +35840 356 1148
Vuokralainen	Itä-Uudenmaan hyvinvointialue ("Vuokralainen") Kiinteistöpalvelut Mannerheiminkatu 20 K, 06100 Porvoo Y-tunnus: 3221339-3 Yhteyshenkilö: kiinteistömanageri Jarno Keränen / jarno.keranen@itauusi-maa.fi / +35840 489 6050
Laskutusosoite ja -viite	Itä-Uudenmaan hyvinvointialue Y-tunnus: 3221339-3 Verkkolaskuosoite: 003732213393 Operaattoritunnus: 003703575029 Välittäjä: CGI
Vuokrakohte	Rakennus: Porvoo sairaala Osoite: Sairaalan tie 1, Porvoo Tilat: 3. kerros, liitteenä 1 olevan pohjakuvan mukaisesti
Vuokrakohteen pinta-ala	Huoneala yhteensä noin 172,1 m ² , jakaantuen seuraavasti: 13 m ² tiloista (TO3.056) yhteiskäyttöisiä seuraavalla jakosuhteella: <ul style="list-style-type: none">• 75 % Vuokralainen• 25 % Vuokranantaja 13,8 m ² tiloista (TO3.133) yhteiskäyttöisiä seuraavalla jakosuhteella: <ul style="list-style-type: none">• 20 % Vuokralainen• 80 % Vuokranantaja 145,3 m ² tiloista Vuokralaisen hallinnassa 100 % 5 kpl nimettyjä pysäköintipaikkoja P1-pysäköintialueella

	<p>Sopimuksessa mainitut pinta-alat ovat pyöristettyjä pinta-aloja, jotka on mitattu piirustuksista. Osapuolilla ei ole oikeutta vuokrantarkistukseen mahdollisten tarkistusmittausten perusteella.</p>
Vuokrakohteen käyttötarkoitus	<p>Palliativisen keskuksen toiminnan toimitilat</p>
Vuokra	<p>Tilavuokra xxx euroa / kuukausi (+alv). Edellä mainittu vuokra on Vuokranantajan vuoden 2024 budjetoitujen kulujen mukainen vuokra. Tilojen perusvuokra päivitetään Vuokranantajan vuoden 2025 budjetoitujen kulujen mukaiseksi vuokraksi ennen vuokrasopimuksen allekirjoitusta.</p> <p>Pysäköintipaikkojen vuokra 60 euroa / kuukausi (+alv) / paikka, yhteensä 300 euroa / kuukausi (+alv).</p> <p>Perusvuokra yhteensä xxx+300 euroa /kuukausi (+alv).</p> <p>Vuokranantaja vastaa tilojen käyttötarkoituksen mukaisen lämmityksen, veden, sähkön, kiinteistönhoidon ja kunnossapidon sekä normaalin yhdyskuntajätehuollon järjestämisestä.</p> <p>Vuokralainen vastaa kustannuksellaan ongelma- ja muiden tavanomaisesta yhdyskuntajätteistä poikkeavien jätteiden asianmukaisesta hävittämisestä ja sitoutuu liittymään kiinteistössä käytössä olevaan ongelmajätejärjestelmään.</p> <p>Vuokralainen tekee tarvittavat sopimukset tarvitsemistaan muista tilojen käyttöön liittyvistä hyödykkeistä niiltä osin kuin teknisesti on mahdollista solmia suoria hankintasopimuksia Vuokralaisen nimiin sekä vastaa niistä aiheutuvista kustannuksista.</p> <p>Vuokranmaksukausi on yksi (1) kuukausi. Vuokran eräpäivä on kunkin kalenterikuukauden viides pankkipäivä. Vuokranmaksun viivästyessä suoritetaan maksamattomalle vuokralle viivästyskorkoa eräpäivästä maksupäivään korkolain (633/1982) 4 §:n mukaisesti.</p> <p>Vuokrasopimuksen liitteenä 2 noudatettava vastuunjakotaulukko.</p>
Muut tiloihin ja toimintaan liittyvät palvelut	<p>HUS Runkopalvelut tuottaa Vuokralaiselle vuokrattaviin tiloihin ja tilojen käyttötarkoituksen mukaiseen Vuokralaisen toimintaan liittyviä tukipalveluja erikseen sovitun mukaisesti. Nämä palvelut, niihin liittyvät ehdot sekä niistä vuokralaiselle aiheutuvat veloitukset on kuvattu liitteessä 3.</p> <p>HUS Runkopalveluiden yhteyshenkilö muiden palveluiden osalta: palvelupäällikkö Juho Aaltonen / juho.aaltonen@hus.fi / +358 50 4279 983</p> <p>Vuokralaisen yhteys- ja laskutustiedot muiden palveluiden osalta:</p> <p>Itä-Uudenmaan hyvinvointialue / tulosityksiköpäällikkö Pia Hellman / pia.hellman@itäuusimaa.fi / +358 40 6127 361</p> <p>Itä-Uudenmaan hyvinvointialue Y-tunnus: 3221339-3 Verkkolaskuosoite: 003732213393</p>

	<p>Operaattoritunnus: 003703575029 Välittäjä: CGI</p>
Vuokra-aika	<p>Vuokra-aika ja vuokranmaksuvelvollisuus alkaa 1.1.2025.</p> <p>Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi voimassa olevana.</p>
Irtisanomisaika	<p>Toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen irtisanomisaika: Vuokranantajan puolelta kaksitoista (12) kuukautta Vuokralaisen puolelta kaksitoista (12) kuukautta</p>
Indeksiehto	<p>Perusvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) seuraavasti: perusindeksinä on lokakuun 2024 pisteluku ja tarkistusindeksinä tarkistusajankohdalla edeltävän lokakuun pisteluku. Tarkistusajankohdalla on vuosittain 1. päivänä tammi-kuuta ja ensimmäisen kerran 1.1.2026. Mikäli elinkustannusindeksi laskee, ei vuokraa kuitenkaan alenneta.</p>
Vakuus	<p>Vakuutta ei vaadita.</p>
Vuokralaisen muutostyöt	<p>Vuokralainen vastaa Vuokralaisen pyynnöstä toteutettavien muutostöiden kustannuksista. Muutostöistä on sovittava aina kirjallisesti Vuokranantajan kanssa erikseen. Mikäli Vuokralaisen pyynnöstä toteutetaan tiloissa lisä- ja muutostöitä, tulee Vuokralaisen palauttaa tilat kustannuksellaan vuokrakauden päättyessä ennalleen. Tehdyt lisä- ja muutostyöt voivat erikseen sovittaessa ja Vuokranantajan suostumuksella jäädä tiloihin. Selvyyden vuoksi todetaan, että tällöin Vuokralainen ei kuitenkaan ole oikeutettu korvaukseen toteutetuista lisä- ja muutostöistä.</p>
Vuokranantajan korjaus- ja muutostyöt	<p>Vuokranantajalla on oikeus tehdä korjauksia ja muutoksia vuokratuissa Tiloissa ilmoitettuaan niistä etukäteen Vuokralaiselle. Vuokranantajalla on oikeus suorittaa välittömästi hoitotoimenpide tai korjaus- tai muutostyö, jota ei voi vahinkoa aiheuttamatta siirtää. Vuokranantaja saa suorittaa myös hoitotoimenpiteitä tai korjaus- tai muutostöitä, jotka eivät aiheuta olennaista haittaa tai häiriötä vuokraoikeuden käyttämisessä.</p>
Muut ehdot	<p>Tämä vuokrasopimus laaditaan ehdollisena sille, että Porvoon sairaalan kotisairaaloiminnot siirtyvät HUS-yhtymältä Itä-Uudenmaan hyvinvointialueelle liikkeenluovutuksena 1.1.2025. Tämä sopimus purkautuu automaattisesti, mikäli liikkeenluovutus kyseisten toimintojen osalta ei ole toteutunut 1.1.2025 mennessä.</p> <p>Vuokralaisella on oikeus käyttää erikseen sovittavia kiinteistön yleisiä sosiaalitoimia sekä henkilöstöruokalaa noudattaen vuokranantajan kulloinkin voimassa olevia kulku-, turvallisuus- ja muita tiloja koskevia ohjeistuksia.</p> <p>Vuokralaisen palliatiivisen keskuksen henkilöstöllä on oikeus käyttää Porvoon sairaalan henkilöstölle osoitettuja pysäköintipaikkoja kulloinkin voimassa olevien henkilöstöpysäköintiohjeistusten ja -maksujen mukaisesti.</p> <p>Vuokralaisella on oikeus käyttää toimenpidehuonetta (vuokrasopimuksen aloitushetkellä huonenumero PK3.27) Vuokranantajan hallinnassa olevissa päivätyksen tiloissa erikseen toimijoiden välillä sovituin periaattein.</p>

	<p>Vuokralainen vastaa Tiloissa olevan oman omaisuutensa vakuuttamisesta sekä mahdollisesti Vuokralaisen hallussa olevan kolmannen osapuolen omistaman omaisuuden vakuuttamisesta. Vuokralaisen tulee myös ottaa liiketoimintaansa koskeva keskeytysvakuutus ja toimintaansa koskeva vastuuvakuutus.</p> <p>Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrattavia tiloja huolellisesti.</p> <p>Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa olevan verokannan mukainen arvonlisävero. Vuokralainen sitoutuu käyttämään Tiloja jatkuvasti arvonlisäverolliseen liiketoimintaan. Mikäli vuokrasopimus puretaan Vuokralaisesta johtuvasta syystä, Vuokralaisen on korvattava Vuokranantajalle purkamisesta aiheutuvat kustannukset, mukaan lukien mahdollisesta arvonlisäverovähennysten takaisinmaksusta aiheutuvat kustannukset.</p> <p>Mikäli Vuokranantaja on velvollinen maksamaan takaisin tekemiään arvonlisäverovähennyksiä tai maksamaan lisää arvonlisäveroa tiloihin liittyen ja Vuokralaisen tekojen tai laiminlyöntien johdosta, Vuokralaisen on korvattava kyseisten suoritusten aiheuttama menetys Vuokranantajalle.</p> <p>Mikäli vuokrakohteeseen kohdistuu viranomaisten toimien johdosta uusia, arvonlisäveroa vastaavia vähennyskelpoisia veroja, maksuja tai veronkorotuksia koskien vuokraustoimintaa tai kiinteistöjä tai näiden käyttöä, lisätään nämä kustannusten lisäykset vuokraan.</p> <p>Vuokrauskohde vuokrataan ja Vuokralainen hyväksyy sen siinä kunnossa kuin se on vuokrasopimuksen alkamishetkellä.</p>
Vuokraoikeuden siirto, edelleenvuokraus ja alivuokraus	<p>Vuokralainen ei saa ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeutensa tai muulla tavoin luovuttaa tai alivuokrata tiloja toiselle. Tämä koskee myös liikkeenluovutusta.</p>
Häiriöt vuokrakohteen käytössä	<p>Vuokranantaja ei vastaa Vuokranantajasta riippumattomista syistä aiheutuvista rajoituksista, puutteista tai epäsäännöllisyyksistä lämmön-, sähkön- tai vedenjakelussa tai tästä aiheutuvista välittömistä tai välillisistä vahingoista.</p> <p>Vuokranantaja ei vastaa minkäänlaisesta Vuokralaisen toiminnalle tai omaisuudelle tai kolmannen osapuolen Tiloissa säilyttämälle omaisuudelle vuodosta, viemäritukoksesta tai muusta vastaavasta syystä aiheutuvista vahingoista, ellei Vuokranantaja ole vastuussa vahingoista liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain tai muun lain nojalla.</p> <p>Tilapäiset häiriöt vesi-, viemäri-, lämpö- tai sähkökaapeleissa, johdoissa tai putkistossa tai keskeytykset kiinteistölle välttämättömässä veden-, lämmön- tai sähkönjakelussa tai viemäriverkossa eivät oikeuta Vuokralaista vuokran alennukseen tai korvauksen saamiseen Vuokranantajalta, elleivät ne aiheudu Vuokranantajan tuottamuksesta.</p>
Sovellettava laki	<p>Ellei tässä sopimuksessa ole muuta sovittu, noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa lakia liikehuoneiston vuokrauksesta.</p>
Erimielisyyksien ratkaiseminen	<p>Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti osapuolten kesken neuvottelemalla ja toissijaisesti ne käsitellään Helsingin käräjäoikeudessa.</p>

Sopimuskappaleet	Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) samanlaista kappaletta, yksi vuokralaiselle ja toinen vuokranantajalle.
Allekirjoitukset	Sopimus allekirjoitettu sähköisesti. HUS-yhtymä Kiinteistö- ja toimitilapalvelut Vesa Vainiotalo kiinteistöjohtaja Nora Hildén tilahallintopäällikkö Itä-Uudenmaan hyvinvointi- alue Max Lönnqvist hyvinvointialuejohtaja
Liitteet	Liite 1: pohjakuvat Liite 2: vastuujakotaulukko Liite 3: Muut tilankäyttöön ja toimintaan liittyvät palvelut sekä palvelukuvaus