

1. Osapuolet

Vuokranantaja

Turun seudun sosiaali- ja terveystalvvelukiinteistöt Oy (y-tunnus: 2718451-6)
c/o Colliers Finland Oy
Ratamestarinkatu 7 B,
00520 HELSINKI

Yhteyshenkilö: Heidi Hanhijärvi
sähköposti: heidi.hanhijarvi@hemso.se

jäljempänä 'Vuokranantaja'

Vuokralainen

Turun kaupunki (y-tunnus: 0204819-8)
Tilapalvelut
Linnankatu 90

Yhteyshenkilö: vs. Tilapalvelujohtaja Leevi Luoto
sähköposti: leevi.luoto@turku.fi

jäljempänä 'Vuokralainen'

Vuokranantaja ja Vuokralainen yhdessä jäljempänä 'Osapuolet' ja erikseen 'Osapuoli'.

2. Vuokrauksen kohde ja käyttötarkoitus

Vuokrauksen kohteena ovat Liitteissä yksilöidyn mukaiset Turun seudun sosiaali- ja terveystalvvelukiinteistöt Oy:n (y-tunnus: 2718451-6, "Vuokranantaja") omistamat tilat osoitteessa Kunnallissairaalan tie 20, 20700 Turku (jäljempänä "Vuokrauksen kohde"). Yhteenlaskettu huoneistoala Vuokrauksen kohteessa on yhteensä 3 713 hm². Pinta-ala tiedot tarkistetaan rakentamisen päätyttyä. Vuokra ei ole pinta-alaperusteinen.

Vuokrauksen kohde luovutetaan Vuokralaisen käytettäväksi hankesuunnitelmassa yksilöidyn käyttötarkoituksen mukaisesti päihdehuollon monipalvvelukeskuksen tiloiksi liitteenä olevasta pohjakuvasta ilmeneviin käyttötarkoituksiin.

Vuokralainen sitoutuu käyttämään Tiloja päihdehuollon monipalvvelukeskuksena. Selvyyden vuoksi todetaan, että tiloja käytetään kunnan lakisäateisten velvoitteiden piiriin kuuluvassa Sosiaalihuoltolain 21 §:n mukaisessa toiminnassa tukitoimintoi neen (tilapäismajoitus, asumiskokeilu, asumispäivystys ja tuettu asuminen, ja muut kuntapalautusjärjestelmään kuuluvat toiminnot), joka on ns. kuntapalautusjärjestelmään kuuluvaa toimintaa eli rinnastettavissa kiinteistön arvonlisäveron vähennyskelpoiseen toimintaan. Selvyyden vuoksi todetaan, että

vuokralainen sitoutuu pitämään tilat mainitussa tarkoituksessa, eikä esim. vuokraa niitä vastikkeellisesti muulle taholle kuin edellä mainittuun tarkoitukseen.

Vuokralaisella ei ole oikeutta käyttää Vuokrauksen kohdetta tai sen osaa muuhun kuin edellä mainittuun kuntapalautukseen oikeuttavaan käyttötarkoitukseen. Vuokranantaja vastaa siitä, että tiloja voidaan käyttää vuokrasopimuksen mukaiseen käyttötarkoitukseen.

Kulkuyhteyksien samoin kuin poistumisteiden tulee olla aina vapaina ja käytettävissä, eikä niissä saa säilyttää tavaroita.

Vuokralainen on tietoinen maanvuokrasopimuksen ehdoista, joilla Vuokranantajan omistama kiinteistöyhtiö vuokraa Tiloja koskevaa maa-aluetta. Vuokralainen sitoutuu omalta osalta noudattamaan maanvuokrasopimuksen ehtoja, sikäli kun ehdot koskevat Tilojen käyttöä ja toimintaa Tiloissa (mukaan lukien selvyden vuoksi rakennusten ulkopuoliset alueet). Tällaisia ehtoja ovat muun muassa, että Tiloissa ei saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tahi muulla tavalla häiritsee ympäristöä. Vuokralainen vastaa Vuokranantajaan nähden haitasta ja välittömistä vahingoista, jonka Tilojen käyttäminen Vuokralaisen toimesta saattaa kolmannelle aiheuttaa.

3. Vuokra-aika

Tämä vuokrasopimus on määräaikainen. Vuokra-aika on 20 vuotta hallinnan luovutuksesta lukien ottaen kuitenkin huomioon kohdassa 16 sovitut erityiset sopimuksen päättämisehdot. Vuokrasopimus voidaan päättää määräaikaisen vuokrasopimuksen päättämispäivään ilmoittamalla tästä kirjallisesti toiselle sopijapuolelle viimeistään kolmekymmentäkuusi (36) kuukautta ennen määräaikaisen vuokrasopimuksen päättämispäivää. Ellei vuokrasopimusta ole päätetty määräaikaisen vuokrakauden loppuun, vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana 12kk irtisanomisajalla.

Vuokranmaksuvelvoitteen alkamispäivä ja hallinnan luovutus:

Vuokranmaksuvelvoite alkaa, kun Vuokrauksen kohteen hallinta luovutetaan Vuokralaiselle täysin valmiina käyttöön otettavaksi ja kaikki viranomaisvaatimukset ja tämän sopimuksen mukaiset laatuvaatimukset täytettyinä.

Hankkeen alustava tavoiteaikataulu on seuraava:

- Suunnittelijoiden kilpailutus käynnistyy välittömästi sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen
- Suunnittelu rakennuslupaa ja urakkahankintaa varten tehdään syksyllä 2022.
- Rakentaminen on tavoitteena aloittaa keväällä 2023.
- Hankkeen valmistumisen tavoitteena syksy 2024.

Vuokranantaja laatii 4 viikon kuluessa sopimuksen allekirjoittamisesta projektiaikataulun, joka käsitellään yhdessä osapuolten kesken. Aikataulussa esitetään oleellimmat hankkeen aikatauluun liittyvät vaiheet ja suoritukset sekä oleelliset käyttäjältä vaadittavat suunnitelmien hyväksyntöjen aikataulut.

Vuokranantaja vahvistaa valmistumisajankohdan (=hallinnanluovutuksen ajankohdan ja vuokranmaksun alkamispäivämäärän) Vuokralaiselle 8kk ennen arvioitua valmistumisajankohtaa, joka esitetään projekti aikataulussa.

4. Kohteen rakentaminen ja rakennuskustannukset

Vuokranantaja rakennuttaa Vuokrakohteen ja vastaa kohteen rakennuttamisesta. Rakentamisvaiheesta on sovittu tämän sopimuksen liitteenä olevassa hankesopimuksessa (liite 1). Vuokrakohteen vuokra määräytyy toteutuneiden todellisten kustannusten mukaisesti.

Vuokranantaja vastaa siitä, että vuokrattavien Tilojen olosuhteet täyttävät sisäilmastoluokka S2 (Sisäilmastoluokitus 2018, pl. kesäajan lämpötilat) mukaiset määrätykset hankesuunnitelmassa kuvatusti ja käytettävät rakennusmateriaalit ovat luokkaa M1. Vuokranantaja ja Vuokralainen kiinnittävät erityistä huomiota Tilojen sisäilmaolosuhteiden hallintaan.

Hankkeen ja sen osapuolten välisen hankesopimuksen mukaisen taloudentarkastuksen valmistuttua vuokran määrä tarkistetaan taannehtivasti koko vuokra-ajalta vastaamaan hankkeen toteutuneita kustannuksia. Vuokranantaja sitoutuu luotettavasti todentamaan Vuokralaiselle hankkeen kustannukset ns. open books -periaatteella. Yhteisenä tavoitteena on pääomavuokrataso 55 116 €/kk (+alv 24 %), joka perustuu tavoitebudjetin 13 924 000 € (alv 0%) toteutumiseen. Mahdollisten ennakoimattomien kustannusylitysten vastineeksi pyritään ensisijaisesti yhteisesti löytämään vastaavat säästöt tässä hankkeessa. Pääomavuokran määrä voi kuitenkin olla enintään 59 375 €/kk (alv 0 %), joka perustuu yhdessä sovittuun Indeksisidottuun kattohintaan 15 000 000 €.

Mikäli toteutuskustannukset ylittävät edellä mainitun kattohinnan, kaupungin pääomavuokra määräytyy kuitenkin laskettuna edellä mainitusta kattohinnasta jäljempänä tarkemmin kuvatusti. Hankkeen toteutuskustannuksiin ei sisälly Turun kaupungin maksamia ennen tämän sopimuksen allekirjoittamista syntyneitä kustannuksia. Kattohinnan muutoksia käsitellään hankesopimuksen mukaisesti.

5. Vuokran määrä

Vuokra muodostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta.

Pääomavuokra muodostuu 4,75 % pääomituksella Vuokrakohteen todellisista toteutuskustannuksista Hankesopimuksessa sovitusti, ottaen kuitenkin huomioon kohdassa 4 mainittu rakentamisen kattohinta.

Ylläpitovuokra on 19 121,95 euroa kuukaudessa (5,15 €/htm²/kk). Ylläpitovuokra vuokrakauden alussa ei saa ylittää tarjousvaiheessa ilmoitettua ylläpitovuokraa. Ylläpitovuokran määrää tarkastetaan toteutuneiden ylläpitokulujen mukaiseksi takuuajana kaksi kertaa. Ensimmäisen kerran kun tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksesta on kulunut kaksi (2) vuotta ja toisen kerran, kun allekirjoituksesta on kulunut neljä (4) vuotta.

Vuokran maksu ja laskutus:

Vuokranmaksukausi on kalenterikuukausi ja vuokra maksetaan kuukausittain etukäteen Vuokranantajan osoittamalle tilille.

Vuokranmaksun eräpäivä on kunkin kuukauden toinen (2.) päivä.

Vuokranmaksun tai muun maksun taikka korvauksen viivästyessä Vuokralainen on velvollinen suorittamaan viivästyneelle erälle kulloinkin voimassa olevan korkolain (1982/633) mukaista vuotuista viivästyskorkoa eräpäivästä maksupäivään.

Vuokralaskutus tapahtuu verkkolaskutuksena. Lisätiedot verkkolaskutuksesta www.turku.fi/laskuttaminen.

Määräaikaisen vuokratuokauden jälkeen vuokra jatkuu sen hetkiselä tasolla.

Indeksiehto ja vuokran tarkistus

Pääoma- ja ylläpituokkra sidotaan täysimääräisesti elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Indeksitarkistus tehdään kerran vuodessa, jolloin vuokra tarkistetaan vastaamaan perusindeksin ja tarkistusindeksin välillä tapahtunutta muutosta.

Indeksilaskennan perusindeksi on vuokranmaksuveloitteen alkamishetkellä viimeinen tiedossa oleva indeksiluku. Tarkistusindeksinä käytetään kulloinkin tarkistusajankohtaa edeltävän lokakuun indeksipistelukua.

Tarkistettua vuokraa maksetaan vuosittain tammikuun alusta lukien vuokranantajan etukäteen tekemän kirjallisen ilmoituksen perusteella. Kirjallisen ilmoituksen tulee sisältää vuokran uusi määrä ja sen peruste (indeksin muutos). Mahdollista indeksipisteluvun alenemista ei huomioida, joten indeksipisteluvun laskiessa pysyy vuokrataso edellisen tarkistuksen mukaisella tasolla.

Ensimmäisen kerran vuokran tarkistus suoritetaan vuokranmaksuveloitteen alkamisvuotta seuraavan vuoden tammikuussa.

Mikäli elinkustannusindeksin laskeminen lopetetaan, sovelletaan vuokran määrän tarkistukseen elinkustannusindeksiä lähinnä olevaa vastaavaa indeksiä.

6. Muut maksut ja Vuokralaisen sopimukset

Vesimaksu:

Vuokran lisäksi Vuokralainen maksaa Vuokranantajalle mittauksen perusteella Vuokrauksen kohteessa kulutetun kylmän ja lämpimän veden.

Mikäli Vuokranantaja maksaa Vuokrauksen kohteesta ennakovesimaksua, peritään Vuokralaiselta kuukausittain kulloinkin voimassa olevaa ennakovesimaksua vastaava määrä. Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan Vuokralaiselle ennakovesimaksun määrän muuttumisesta ennen muutoksen voimaantuloa. Vuokralaisen maksamat

ennakkovesimaksut ja sen todellinen kulutus täsmäytetään aina kalenterivuoden lopussa ja mahdollinen erotus erääntyy maksettavaksi seuraavan tammikuun viimeisenä päivänä.

Energia /Sähkö:

Vuokralainen vastaa käyttösähköstä. Käyttösähkö on alimitattua ja se laskutetaan mittauksen perusteella 4 kertaa vuodessa.

Siivous, jätehuolto yms. palvelut:

Vuokralainen kustantaa ja tilaa itse Vuokrauksen kohteessa toimintansa ja ylläpitovastuunsa edellyttämät palvelut ja hyödykkeet liitteenä 2 olevan vastuunjakotaulukon mukaisesti. Vuokranantaja vastaa normaalin jätehuollon järjestämisestä ja kustannuksista. Vuokralainen huolehtii jätteen kuljettamisesta jäteastioihin. Erikoisjäte kuuluu vuokralaiselle.

Vakuuttaminen:

Vuokranantajan on huolehdittava siitä, että vuokrakohteeseen on vakuutettu täydestä arvostaan. Vuokralainen vakuuttaa oman irtaimistonsa.

Muut maksut:

Julkisen viranomaisen tämän sopimuksen allekirjoituksen jälkeen määräämät mahdolliset Vuokrauksen kohteeseen tai vuokrasuhteeseen liittyvät uudet verot ja maksut voidaan Vuokranantajan ilmoituksesta lisätä vuokraan, siltä osin kuin ne kohdistuvat Vuokrauksen kohteeseen ja niiden peruste on syntynyt vuokrasopimuksen allekirjoituksen jälkeen.

7. Arvonlisävero

Vuokriin ja muihin mahdollisiin tämän vuokrasopimuksen mukaisiin korvauksiin lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.

Vuokralainen sitoutuu käyttämään Tiloja jatkuvasti kuntavähennyksen ja siten arvonlisäverovähennyksen oikeuttavassa käytössä. Tilojen sallittu käyttötarkoitus on määritetty aiemmin tämän sopimuksen kohdassa 2.

Mikäli Vuokranantajan tai Tilat omistavan kiinteistöyhtiön on tehtävä kiinteistöinvestointeihin liittyviä arvonlisäverotarkistuksia arvonlisäverolain mukaisesti sen johdosta, että Tilojen käyttötarkoitus muuttuu tai että Vuokralainen harjoittaa Tiloissa arvonlisäverovähennykseen oikeuttamatonta toimintaa, Vuokralaisen on korvattava kyseisen tarkistuksen määrä (mahdollisine korkoineen ja veronlisäyksineen) täysimääräisesti Vuokranantajalle.

Vuokranantaja sitoutuu siihen, että se itse sekä tilat mahdollisesti omistava Kiinteistöosakeyhtiö ovat sopimuksen voimaantuloon mennessä rekisteröityneet arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovutuksesta ja että

hakeutumisketju säilyy katkeamattomana vuokratioheen omistavasta mahdollisesta Kiinteistöyhtiöstä Vuokranantajaan saakka koko vuokrasopimuksen keston ajan. Mikäli Vuokranantaja laiminlyö tämän sitoumuksensa, Vuokranantaja on velvollinen korvaamaan Vuokralaiselle aiheutuvan arvonlisäverokustannuksen luotettavan selvityksen perusteella.

8. Vuokranantajan erityiset velvollisuudet

Vuokranantaja on velvollinen huolehtimaan asianmukaisesti ja oikea-aikaisesti Vuokranantajalle kuuluvista velvoitteistaan.

Vuokranantaja sitoutuu siihen, että kiinteistöyhtiötä/kiinteistöä hoidetaan huolellisesti.

9. Vuokrauksen kohteen kunto vuokra-ajan alkaessa

Vuokrauksen kohde luovutetaan vuokralaiselle täysin käyttöön otettavassa sopimuksen mukaisessa kunnossa ja viranomais määräykset täytettynä kohdan 2 mukaiseen ja tämän sopimuksen liitteissä vaadittuun käyttötarkoitukseen.

10. Vuokratioheen hallinnanluovutuksen viivästys

Mikäli Vuokranantaja viivästyy tilojen luovutuksessa tässä sopimuksessa sovitusta aikataulusta, Vuokranantaja on velvollinen maksamaan viivästyssakkoa kultakin työpäivältä 5000 euroa, kuitenkin korkeintaan 50 päivältä.

11. Vuokrauksen kohteen kunto-, hoito- ja seuranta vuokra-aikana

11.1 Vuokranantajan ja Vuokralaisen velvoitteet

Vuokranantaja vastaa Vuokrauksen kohteen ylläpidosta, korjauksista ja uusimisesta vastuunjakotaulukon mukaisesti.

Vuokranantaja sitoutuu pitämään vuokratioheen ja sen käyttöä palvelevien muiden tilojen ja laitteiden/järjestelmien kunnan samalla tasolla kuin se on ollut vuokrauksen alkaessa koko vuokrauksen keston ajan. Vuokranantajan vastuulla on myös normaalista kulumisesta aiheutuvien korjaustöiden suorittaminen siten, että kohteen kunto säilyy samalla tasolla kuin se oli vuokrauksen alkaessa.

Vastuu Vuokralaisen hankkimien järjestelmien, koneiden, laitteiden ja kalusteiden hoidosta, huollosta, ylläpidosta, peruskorjauksista sekä uusimisesta ja niiden mahdollisesti vaatimista luvista on kaikilta osin Vuokralaisella.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että sen Vuokrauksen kohteen käyttäjät noudattavat kiinteistön järjestysmääräyksiä ja muita Vuokrauksen kohteen käyttöön sisältyviä määräyksiä sekä mitä muutoin terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilymiseksi on säädetty tai määrätty.

Vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teettää vuokralaisen kustannuksella tälle kuuluvat tehtävät, mikäli tämä laiminlyö niiden hoitamisen eikä huomautuksen saatuaan ilman aiheetonta viivytystä ja kohtuullisessa ajassa korjaa tilannetta.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan oman toimintansa määräystenmukaisuudesta samoin kuin toimintansa vuokrahuoneistolle aiheuttamasta kulutuksesta ja rasituksesta luonnollista kulumista lukuun ottamatta.

Vuokralaisen on ilmoitettava Vuokranantajalle Vuokrauksen kohteessa ilmenevistä vioista tai muista puutteista. Ilmoitus on tehtävä kohtuullisessa ajassa vian tai puutteen ilmenemisen jälkeen.

Mikäli Vuokranantaja ei ole korjannut reklamaation syytä viipymättä, on Vuokralaisella oikeus teettää reklamaatiossa mainitun virheen korjaamiseksi tarvittavat työt Vuokranantajan kustannuksella. Vuokralaisen on ilmoitettava teettämishuosta kirjallisesti sekä annettava Vuokranantajalle kohtuullinen aika virheen korjaamiseksi ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Tämän lisäksi Vuokralaisella on oikeus vuokranalennukseen siltä osin kuin tiloja ei ole voitu käyttää.

Vuokralainen on muutoinkin aina velvollinen ryhtymään tarpeellisiin toimenpiteisiin vuokrauksen kohdetta uhkaavan vahingon estämiseksi tai sen rajoittamiseksi. Tämä voi tarkoittaa esimerkiksi suojaustoimia, viallisen laitteen / varusteen poiskytkemistä ja käytöstä pidättymistä sekä Vuokranantajan lisäksi ilmoitusta viranomaiselle ja mahdolliselle huoltoyhtiölle.

Vuokranantaja vastaa tilojen paloturvallisuuden ylläpidosta ja korjauksista viranomaisten ja palovakuutusyhtiön edellyttämällä tavalla sekä mahdollisista uusista viranomaismääräyksistä.

Vuokrakohteesta tuleviin vika- ja hälytysilmoituksiin tulee reagoida viipymättä.

11.2 Huoneiston kunto, kunnossapitotyöt ja vuokranalennukset sekä vahingonkorvaus

Vuokra-alennusten ja vahingonkorvauksien osalta noudatetaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (31.3.1995/482) siihen tehtyine muutoksineen jäljempänä tässä sovituin täsmennyksin.

Mikäli tilojen kunto ei vastaa tässä sopimuksessa ja sen liiteasiakirjoissa ja palvelukuvauksessa edellytettyä tasoa, noudatetaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta, esim. oikeutta vuokranalennukseen, mikäli tiloja ei voida käyttää Vuokranantajasta johtuvasta syystä.

Vuokralaisen ja käyttäjien havaitsemat virheet ja puutteet kiinteistönhoidon, ylläpidon ja korjausrakentamisen laadussa tulee Vuokranantajan korjata viivytyksettä ja omaaloitteisesti.

Mikäli ylläpitopalvelun laadussa on edellä mainittujen toimenpiteiden jälkeen edelleen virheitä tai puutteita, on vuokralaisella oikeus ottaa palvelu itselleen. Vuokralaisella on

oikeus ottaa ylläpitopalvelu välittömästi hoidettavakseen ilmoittamalla tästä kirjallisesti Vuokranantajalle. Tällöin vuokraa alennetaan vastaavasti.

Vuokrakauden alussa toimintansa aloittava Yhteistyöryhmä noudattaa toiminnassaan Turun kaupungin kulloinkin voimassa olevaa sisäilmatoimintamallia. Mikäli Vuokranantaja ei täytyä vuokrasopimuksen mukaisia velvoitteitaan, on Vuokralaisella oikeus tilata sisäilmatutkimus Tiloihin Vuokranantajan kustannuksella.

11.3 Yhteistyöryhmä

Ennen kohteen valmistumista Vuokranantaja järjestää vuokralaiselle ja käyttäjille suunnatun aloituskokouksen, jonka tavoitteena on varmistaa sopimuksen toimivuus. Kokouksessa esitellään sopimuksen sisältö ja ylläpitopalveluiden sisältö ja toteutus sekä palveluntuottajien laadunhallintajärjestelmään kuuluvat muut toimenpiteet sopimuskauden aikana. Tilaisuudessa käydään läpi mm. palvelukuvaukset, laadunvalvonnan periaatteet, yhteistoimintamallit ja muu yhteistyö. Vuokranantajan edustaja vastaa muistioiden dokumentoinnista ja tallentamisesta Vuokralaisen kanssa sovitulla tavalla.

Vuokranantaja ja Vuokralainen perustavat yhteistyöryhmän, joka kokoontuu säännöllisesti, vähintään kaksi kertaa vuodessa, ja jossa käsitellään ylläpitoa, sisäilma- ja vastuullisuusasioita.

Yhteistyöryhmän kokousten asialista:

- Kokouksen avaus ja järjestäytyminen
- Edellisen kokouksen avoimet asiat ja niiden seuranta
- Seuranta ja valvonta
- Vuokralaisen ajankohtaiset asiat
- Vuokranantajan ajankohtaiset asiat
- Muut asiat
- Seuraava kokous
- Kokouksen päättäminen

Yhteistyöryhmässä lisäksi käsitellään seuraavia asioita:

- Saadut palautteet, raportista tulee ilmetä kohteeseen liittyvät palautteet sekä niiden hoitosuunnitelma ja sen toteutuminen
- Toteutettujen asiakastytyväisyyskyselyjen tulokset (Vuokralaisen tai Vuokranantajan toteuttamat)
- Suoraan Vuokranantajalle tulleet palautteet sekä niiden hoitosuunnitelmat ja toteutuminen
- Suoritettujen laadunarviointien tulokset, hyväksytyjä ja hylättyjä arviointeja / kpl
- Vähäistä suuremmat laatu-poikkeamat ja niiden hoitosuunnitelma ja sen toteutuminen
- Merkittävät poikkeamat ja niiden hoitosuunnitelma ja sen toteutuminen

Vuokranantajalla ei ole oikeutta veloittaa erikseen edellä mainituista tapaamisista.

Vuokranantaja ja vuokralainen voivat yhdessä sopia myös muista seurannan mittareista.

Tavoitteena on sopimuksen laatutavoitteiden toteutumisen seuranta ja arviointi sopimuksen voimassaoloaikana. Yhteistyöryhmän tehtävänä on seurata sopimuksen toteutumista ja Osapuolten tavoitteena on tarvittaessa tehdä tiloihin ja palveluihin liittyen yksimielisiä päätöksiä (tilojen korjausaikataulut, kalusteiden uusimissuunnitelma, sisäilma-asiat jne). Mikäli yksimielisiä päätöksiä ei saavuteta kahdessa peräkkäisessä kokouksessa jostakin aiheesta, viedään asian käsittely sopimuksen allekirjoittajien käsiteltäväksi ja päätettäväksi.

Kerran (1) vuodessa yhteistyöryhmässä tarkastellaan edellisen vuoden toteuma edellä mainituista seurattavista asioista.

Vuokranantaja vastaa laadunhallintaan liittyvän tiedon, kuten kokous- ja palaveripöytäkirjojen sekä laaturaporttien dokumentoinnista ja tallentamisesta Vuokralaisen kanssa sovitulla tavalla.

Laadunhallinnan ja palautteiden avulla kerättyä tietoa hyödynnetään palveluiden kehittämisessä ongelmien ennaltaehkäisemiseen, korjaaviin toimenpiteisiin ongelmien ilmettyä, sekä toiminnan jatkuvaan kehittämiseen. Kumpikin Osapuoli nimittää yhteistyöryhmään yhtä monta edustajaa (vähintään kaksi (2)).

12. Peruskorjaukset

Vuokranantaja vastaa kiinteistön peruskorjauksista.

Peruskorjauksella tarkoitetaan erillisenä suhteellisen suurena hankkeena toteutettavaa korjausrakentamista, jossa alkuperäistä laatutasoa nostamatta uusitaan kokonaisuudessaan korjaustoimenpiteen kohteena oleva rakennuksen osakokonaisuus, joka on saavuttanut teknis-taloudellisen elinkaarensa lopun siten, ettei sitä säännöllisellä ja kohtuullisilla ylläpitoon kuuluvilla hoidolla ja kunnossapidolla tai vuosikorjauksilla voida saattaa sen käytöltä kohtuullisesti edellytettävään kuntoon. Tässä tarkoitettuja peruskorjaushankkeina toteutettavia toimenpiteitä voivat olla esimerkiksi vesikaton uusiminen, ulkovaipan uusiminen, ulkoikkunoiden ja -ovien kokonaisvaltainen uusiminen tai LVISA -keskuslaitteiden/verkostojen uusiminen ja taloautomaatiojärjestelmien uusiminen.

Mikäli Vuokralainen havaitsee peruskorjaustarpeita, tulee sen ilmoittaa niistä viipymättä Vuokranantajalle.

13. Vuokraoikeuden siirto, edelleen- ja alivuokraus ja pakotteiden asettamat vaatimukset Vuokranantajalle

Vuokralainen ei saa siirtää vuokraoikeuttaan ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa.

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta (edes liikkeenluovutuksen yhteydessä) taikka edelleen- tai alivuokrata (poislukien palveluyksikössä asuvat henkilöt) Tiloja ilman Vuokranantajan etukäteistä kirjallista suostumusta, ellei kyseessä ole lyhytkestoinen (alle 3 päivän) yksittäistä tilaa koskeva yksittäinen alivuokraus. Mikäli

Vuokralaisen pyytämä Tilojen alivuokraus on Tilojen käyttöön sopivaa sisällöltään ja laajuudeltaan sekä voimassa olevien kaavamääräysten mukaista ei Vuokranantajalla ole oikeutta evätä suostumuksen antamista ilman perusteltua syytä. Vuokralainen vastaa alivuokrauksesta huolimatta tämän sopimuksen velvoitteiden noudattamisesta, mukaan lukien Tilojen arvonlisäverollinen käyttö. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus, ilman Vuokranantajan lupaa, siirtää vuokrasopimus tai osa siitä ja siihen perustuvat oikeudet ja velvollisuudet yhtiölle, joka kuuluu Vuokralaisen kanssa samaan konserniin. Vuokralaisella on lisäksi oikeus siirtää sopimus ilman Vuokranantajan lupaa perustettavalle hyvinvointialueelle, jolle osa Vuokralaisen toiminnoista ollaan siirtämässä.

Vuokranantajalla on oikeus vuokralaista kuulematta siirtää tämä vuokrasopimus kolmannelle ainoastaan tilanteessa, jossa Vuokrakohteen hallintaan oikeutetut osakkeet luovutetaan samanaikaisesti vuokrasopimuksen siirronsaajalle.

Vuokranantaja ei ~~myöskään~~ saa siirtää vuokrasopimusta kolmannelle osapuolelle, mikäli kolmas osapuoli tai sen johtoon kuuluva henkilö on tuomittu rikosrekisteristä ilmenevällä lainvoimaisella tuomiolla hankintalain 80§:ssä luetelluista rikoksista (laki julkisista hankinnoista 29.12.2016 /1397) tai

- joka on konkurssissa tai purettavana tai keskeyttänyt liiketoimintansa taikka jonka velkoja on vahvistetulla akordilla, saneerausohjelmalla tai muussa vastaavassa lainsäädäntöön perustuvassa menettelyssä järjestelty;
- jonka konkurssiin asettaminen tai purkaminen taikka muu 1 kohdassa tarkoitettu menettely on vireillä;
- joka on laiminlyönyt velvollisuutensa maksaa Suomen tai sijoittautumisensa veroja tai sosiaaliturvamaksuja, eikä ole korjannut toimintaansa viranomaisen hyväksymällä tavalla;
- joka on rikkonut Suomen tai Euroopan unionin lainsäädännön, työehtosopimusten taikka liitteessä C lueteltujen kansainvälisten sopimusten ympäristö-, sosiaali- ja työoikeudellisia velvoitteita, ja hankintayksikkö voi näyttää rikkomuksen toteen ja tästä tuomiosta ei ole kulunut yli 5 vuotta;
- kolmannen osapuolen vastuuhenkilöitä (pakotekohdan I ja II kohdassa tarkoitettut henkilöt) on määrätty liiketoimintakieltoon,

Mikäli Vuokranantaja siirtää vuokrasopimuksen vastoin tämän vuokrasopimuksen ehtoja kolmannelle osapuolelle, Vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus.

Pakotteet

Euroopan unioni, Suomi ja Yhdistyneet kansakunnat ovat asettaneet ja saattavat tulevaisuudessa asettaa pakotteita lainsäädännössään ja/tai toimielintensä päätöksillä. Vuokranantaja vakuuttaa, että edellä tarkoitettuja pakotteita ei ole asetettu:

- I. Vuokranantajalle, Vuokranantajan hallinto-, johto- tai valvontaelimen jäsenille tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttäville henkilöille,
- II. Vuokranantajan välittömille tai välillisille määräysvaltaa käyttäville omistajille eikä sellaisille alihankkijoille, jotka osallistuvat tämän sopimuksen mukaisten tuotteiden tai palvelujen toimittamiseen,
- III. kyseisten alihankkijoiden hallinto-, johto- tai valvontaelimen jäsenille tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa kyseissä alihankkijoissa käyttäville henkilöille eikä kyseisten alihankkijoiden välittömille tai välillisille määräysvaltaa käyttäville omistajille.

Vuokranantaja sitoutuu siihen, että tämän sopimuksen mukainen toiminta ja Vuokranantajan ja sen alihankkijoiden tuottamien tuotteiden ja palvelujen käyttö ei riko edellä mainittuja pakotteita.

Lisäksi Vuokranantajan tulee viipymättä ilmoittaa Vuokralaiselle tultuaan tietoiseksi siitä, että pakotteita asetetaan yhdellekään kohdissa I-III tarkoitettulle taholle.

Vuokranantajan tulee pyynnöstä antaa viipymättä Vuokralaiselle tiedot välittömistä tai välillisistä määräysvaltaa käyttävistä omistajistaan sekä käyttämistään alihankkijoistaan.

Lisäksi Vuokranantaja sitoutuu ilmoittamaan viipymättä kaupungille, että hankintaan liittyvät maksusuoritukset voivat välillisesti tai välittömästi päätyä pakotteiden kohteena olevalle taholle.

Vuokralainen voi purkaa tämän sopimuksen päättymään välittömästi joko kokonaan tai niiden tuotteiden tai palvelujen osalta, joihin pakotteet liittyvät, jos

- 1) Euroopan unioni, Suomi tai Yhdistyneet kansakunnat asettavat Vuokranantajalle tai yllä I-III kohdissa tarkoitetuille tahoille pakotteita tai
- 2) hankintaan liittyvät maksusuoritukset päätyvät välillisesti tai välittömästi taholle, jolle on asetettu tässä luvussa tarkoitettuja pakotteita,

eikä Vuokranantaja ole korjannut pakotteen kohteeksi joutunutta toimintaa (esim. vaihtanut pakotteen kohteeksi joutunutta alihankkijaa) 60 päivän sisällä saatuaan tästä kirjallisen ilmoituksen Vuokralaiselta.

Jos tämän Pakotteet-kohdan mukaisia vakuutuksia ja/tai ehtoja on rikottu, Vuokranantaja on velvollinen korvaamaan Vuokralaiselle kaikki sille rikkomuksesta aiheutuneet vahingot lain liikehuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/482 mukaisesti, eikä tässä sopimuksessa sovittuja muita vastuunrajoituksia sovelleta. Edellä mainittu ei kuitenkaan koske tilannetta, jossa vuokranantaja on toiminut edellä mainitun 60 päivän määräajan sisällä korjatakseen tilanteen.

14. Vuokralaisen korjaus- ja muutostyöt

Vuokralaisella on oikeus suorittaa vuokra-aikana Tiloissa kustannuksellaan muutostöitä hankittuaan niille ensin Vuokranantajan kirjallisen hyväksymisen sekä mahdollisesti tarpeelliset viranomaisluvut. Mikäli muutostyöt eivät edellytä viranomaislupaa ja ne myös muutoin ovat kokonaisuutena arvioiden vain vähäisiä, ei Vuokranantajan kirjallista hyväksyntää kuitenkaan edellytetä, mutta Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan niistä etukäteen Vuokranantajalle. Osapuolet toteavat yhdessä ennen muutostöiden

aloittamista, ovatko muutostyöt vähäisiä. Vuokralainen dokumentoi toteuttamansa muutostyöt suunnitelmiin.

Muutostyöt siirtyvät kiinteiltä osiltaan Vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta vuokra-ajan päätyttyä, mikäli niitä ei voida poistaa ilman muutostöiden tai Tilojen vaurioitumista. Vuokralaisella on oikeus irrottaa ja viedä pois Tiloihin kustantamansa ja asentamansa koneet ja laitteet edellyttäen, että se korjaa kustannuksellaan tästä aiheutuvat jäljet ja vahingot Vuokranantajan hyväksymällä tavalla.

Vuokranantaja suhtautuu lähtökohtaisesti myönteisesti Vuokralaisen tekemien muutostöiden rahoittamiseen, Vuokranantajan tarpeelliseksi katsomien tämän vuokrasopimuksen ehtojen (etenkin pääomavuokratason) muutosta vastaan.

15. Ympäristöasiat ja vastuullisuus

Osapuolet toimivat hyvässä yhteistyössä minimoidakseen Vuokrakohteen energiankulutuksen, kasvihuonekaasupäästöt, vedenkulutuksen, jätteiden määrän sekä negatiiviset vaikutukset Vuokrakohteen sisäolosuhteisiin. Osapuolet toimittavat toisilleen kerran vuodessa Vuokrakohteen veden ja energian sekä jätehuoltoon liittyvät kulutustiedot.

Osapuolet pyrkivät kohtuullisessa määrin huomioimaan vuokrasopimuksen mukaisessa toiminnassaan toistensa ympäristöohjelmat. Mikäli ympäristötavoitteiden saavuttamiseksi vaaditaan investointeja, niiden kustannusjaosta neuvotellaan tapauskohtaisesti, mutta kuitenkin vuokrasopimuksen vastuunjaon mukaisesti.

Vuokralainen vastaa oman toimintansa osalta Vuokranantajalle siitä, että Vuokralainen noudattaa Tiloja koskevan maanvuokrasopimuksen määräyksiä koskien maaperän pilaantumiskieltoa, ja vastaa toimintansa aiheuttamista maaperän puhdistamistoimenpiteistä. Vuokralaisen on ympäristönsuojelulain (527/2014) mukaisesti välittömästi ilmoitettava valvontaviranomaiselle, jos maahan tai pohjaveteen on päässyt ainetta, joka saattaa aiheuttaa pilaantumista. Vuokralaisen on välittömästi ilmoitettava edellä mainitusta myös Vuokranantajalle.

16. Sopimuksen päättäminen erityistilanteessa

16.1 Sopimuksen päättäminen

Kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa annetun lain mukaan (29.6.2016 /548) kuntien tekemiin sopimuksiin on otettava irtosanomisehto, joka sallii sosiaali- ja terveydenhuollon lakisääteisessä järjestämisvastuussa olevan oikeuden sopimuksen päättämiseen ilman korvausvelvollisuutta. Näin ollen Vuokralaisella on oikeus irtisanoa vuokrasopimus edellä mainitun lain mukaisesti vuoden 2024 ja 2025 aikana päättymään kahdentoista kuukauden kuluttua irtisanomisesta ilman, että irtisanomisesta syntyy korvausvelvollisuutta.

16.2. Vuokrasopimuksen purkaminen

Vuokrasopimuksen purkaminen voi tulla kyseeseen liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain purkuperusteiden lisäksi seuraavissa tapauksissa:

i) Nykyisen rakennus 25 purkulupa

Mikäli purkulupaa nykyiselle rakennukselle ei saada 31.12.2022 mennessä, neuvottelevat osapuolet hankkeen toteutuksesta purettavaksi aiotun rakennuksen välittömään läheisyyteen. Mikäli osapuolet eivät löydä hyväksyttävää ja toteutuskelpoista sijaintia sairaala-alueelta, voidaan sopimus purkaa 28.2.2023 mennessä toisen osapuolen kirjallisella ilmoituksella.

ii) Hankkeen rakennuslupa

Mikäli hankkeelle ei saada yhteisesti hyväksytyillä suunnitelmilla rakennuslupaa 31.12.2023 mennessä, neuvottelevat osapuolet sellaisista ratkaisuista, joiden perusteella hankkeen suunnitelmaa voitaisiin kehittää niin, että hankkeelle voidaan myöntää rakennuslupa. Mikäli neuvotteluratkaisua ei synny voidaan sopimus purkaa toisen osapuolen kirjallisella ilmoituksella 31.1.2024 mennessä.

iii) Hanksopimuksen voimassaoloaikana

Hanksopimuksen kohdan 18.4. mukainen ylivoimainen este, mikäli ei ratkea ko. kohdassa kuvatulla menettelyllä.

17. Menettely vuokra-ajan päättyessä

Vuokrakohteen tyhjentäminen: Vuokralaisen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä poistettava Vuokrauksen kohteesta ja/tai kiinteistöosakeyhtiön alueelta kaikki hallitsemansa, omistamansa tai kolmannen omistama omaisuus, jota ei tässä sopimuksessa tai muutoin ole sovittu jäävän Vuokranantajalle.

Vuokranantajalle jäävät aina kaikki Vuokrauksen kohteen alkuperäisvarustukseen tai sen korvanneeseen varustukseen kuuluva irtaimisto. Lisäksi Vuokranantajalle jäävät kaikki Vuokralaisen Muutostöinä Vuokrakohteeseen lisäämät kiinteät kalusteet, laitteet ja vastaavat. Vuokralaisella on kuitenkin halutessaan oikeus irrottaa ja viedä pois vuokratiloihin kustantamansa ja asentamansa kalusteet, koneet ja laitteet (lukuun ottamatta kiinteästi asennettuja ilmanvaihto- ja jäähdytyslaitteita) edellyttäen, että tästä aiheutuvat jäljet ja vahingot korjataan vuokranantajan hyväksymällä tavalla.

Omaisuus, joka Vuokralaisella olisi oikeus poistaa Vuokrauksen kohteesta, mutta jota ei ole poistettu viimeistään vuokra-ajan päättymispäivän kuluessa, siirtyy korvauksetta Vuokranantajan omistukseen. Vuokranantajalla on tällöin harkintansa mukaan oikeus huolehtia sen hävittämisestä.

Vuokrakohteen siivous ja muu puhdistaminen: Vuokralaisen on vuokra-ajan päättymispäivän loppuun mennessä siivottava, puhdistettava, korjattava Vuokrauksen kohde siihen tasoon, että se on luovutettavissa Vuokranantajalle luonnollista kulumaa lukuun ottamatta ja mihin kuntoon se vuokra-aikana tehdyillä luvallisilla Muutostöillä ja/tai Vuokranantajan töillä saatettu.

Mikäli Vuokralainen laiminlyö edellä esitetyn velvollisuutensa, Vuokranantajalla on oikeus teettää Vuokrauksen kohteen edellä sovittuun kuntoon ja tasoon saattamisen edellyttämät puhdistus-, siivous-, korjaus- tms. Vuokralaisen kustannuksella.

Vuokrauksen kohteen hallinnan luovuttaminen: Vuokralaisen on luovutettava Vuokrauksen kohteen hallinta Vuokranantajalle vuokra-ajan päättymispäivää seuraavana arkipäivänä klo. 12.00 mennessä.

Huoneiston hallinta katsotaan luovutetuksi, kun kaikki Huoneiston avaimet on luovutettu Vuokranantajan yhteyshenkilölle tai hänen määräämälleen.

Vaikka Vuokralaisen hallintaoikeus päättyy vuokra-ajan päättyessä, jatkuvat sen tämän sopimuksen mukaiset maksuvelvollisuudet, kunnes Vuokrakohteen hallinta on edellä sovitun mukaisesti luovutettu.

18. Sopimuksen muuttaminen ja ehtojen pätevyys

Muutokset tähän vuokrasopimukseen on tehtävä Osapuolten yhteisellä päätöksellä, kirjallisesti, kummankin Osapuolen toimivaltaisen henkilön allekirjoittamina ja päivättyinä. Muunlaiset muutokset, kuten suulliset muutokset, ovat mitättömiä.

Mikäli tämän vuokrasopimuksen jokin ehto todettaisiin pätemättömäksi, ei tämä merkitse koko vuokrasopimuksen pätemättömyyttä. Mikäli pätemättömäksi todetulla ehdolla katsotaan olevan olennainen merkitys vuokrasopimuksen ehtojen muodostaman kokonaisuuden tai Osapuolten oikeuksien ja velvollisuuksien kannalta, Osapuolet sitoutuvat muuttamaan pätemätöntä ehtoa siten, että uusi pätevä ehto vastaa taloudellisilta ja juridisilta vaikutuksiltaan mahdollisimman tarkasti alkuperäistä ehtoa.

Tähän vuokrasopimukseen kuuluvat tämän vuokrasopimuksen lisäksi seuraavat sopimusasiakirjat, jotka muodostavat Osapuolten välisen vuokrasopimuskokonaisuuden:

A. Kaupalliset asiakirjat:
 Hankesopimus
 Vastuunjakotaulukko
 Alustava tavoiteaikataulu

B. Tekniset asiakirjat
 Hankesuunnitelma
 Hankesuunnitelman liitteet

Asiakirjojen pätevyysjärjestys on edellä kuvattu.

Mikäli tähän sopimuskokonaisuuteen tulee muutoksia, on tämä vuokrasopimus päivitettävä siten, että kyseiset muutokset tulevat huomioiduksi.

19. Voimaantulo

Tämä vuokrasopimus tulee voimaan sen tultua molempien Osapuolten allekirjoittamaksi.

20. Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia, ei kuitenkaan sen lainvalintaa koskevia säännöksiä.

Tästä vuokrasopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat riitaisuudet, joita ei kyetä ratkaisemaan neuvotteluteitse, ratkaistaan ensi asteena Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

21. Voimaantulo, päiväys ja allekirjoitukset

Tämä vuokrasopimus tulee voimaan sen tultua molempien Osapuolten allekirjoittamaksi.

Tämä vuokrasopimus on laadittu kahtena (2) yhtäpitävänä kappaleena, yksi kummallekin Sopijapuolelle.

Turussa .päivänä kuuta 202x

Turun seudun sosiaali- ja terveystieteiden keskus (Vuokranantaja)

Turun kaupunki (Vuokralainen)

LIITTEET :

A. Kaupalliset asiakirjat:

Liite 1 Hankesopimus

Liite 2 Vastuunjakotaulukko

Liite 3 Alustava tavoiteaikataulu

B. Tekniset asiakirjat

Liite 4 Hankesuunnitelma

Liite 5 Hankesuunnitelman liitteet