

VUOKRASOPIMUS

1. OSAPUOLET

Vuokranantaja

E75 Outlet Stores Oy (y-2177916-4)

Tyyrpuurinkatu 6 A 1, 15140 LAHTI

Yhteyshenkilö/sopimuksen allekirjoittaja: Janne Kettula +358456721870 janne.kettula@melkko.fi

Vuokralainen

Päijät-Hämeen Hyvinvointikuntayhtymä (y-0215606-8)

Keskussairaalankatu 7, 15850 Lahti

Yhteyshenkilö: Päivi Korhonen +358447195532, paivi.korhonen@phhyky.fi

Sopimuksen allekirjoittaja: Johanna Aitamurto

Tämä vuokrasopimus tulee voimaan osapuolten allekirjoitusten jälkeen.

2. VUOKRAKOHDE

Vuokrakohde sijaitsee osoitteessa Höylääjäntie 2, 18200 Heinola sijaitsevan myymälärakennuksen kaakkois-, eteläkulmassa liitteenä olevan pohjapiirroksen mukaisesti.

Tilat yhteensä noin 97 m² (pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu) sekä piha-alue pysäköintipaikkoineen sisältäen 2 sähkötolpallista autopaikkaa ja 2 vieraspaikkaa, liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti.

Vuokrattavat tilat ja pysäköintialue on esitetty liitteenä olevassa pohja- ja asemapiirroksessa.

3. VUOKRA-AIKA JA VUOKRANMAKSUVELVOLLISUUS

Vuokrasopimus ja vuokranmaksuvelvollisuus alkaa 1.9.2022.

Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus 6kk irtisanomisajalla. Ensimmäinen mahdollinen vuokrasopimuksen päättymispäivä on 24 kk päästä vuokrasopimuksen aloituksesta. Irtisanominen on tehtävä kirjallisesti.

STM:n rajoituslauseke:

Vuokralaista sitoo laki (548/2016) kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa sekä siihen myöhemmin tehdyt muutokset. Sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksen ehtoissa on mainittu, on vuokralaisella (sosiaali- ja terveydenhuollon lakisääteissä järjestämistä vastaavana) oikeus irtisanoa vuokrasopimus kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa annetun lain (1299/2019) 3 §:n mukaisesti vuoden 2024 tai 2025 aikana päättymään kahdentoista kuukauden kuluttua irtisanomisesta ilman, että irtisanomisesta syntyy korvausvelvollisuutta.

4. VUOKRAN MÄÄRÄ JA MAKSUAIKA

Pääomavuokra, muutostyövastike ja hoitovastike.

Pääomavuokra 10,00 €/m²/kk + hoitovastike 2 €/m²/kk + muutostyövastike (maks. 24 kk) kattohintana 2 €/m²/kk (alv 0 %) kokonaisvastike on 1358,00 €/kk (alv 0 %)

Muutostyövastikkeen määrä täsmäytetään muutostöiden valmistuttua ja todellisten kulujen selvittyä siten, että sillä katetaan muutostöiden kustannukset kuitenkin enintään 4800 € kahden (2) vuoden vuokrasopimuksen aikana.

Vuokralainen vastaa siitä, että vuokrakohde säilyy kokonaisuudessaan arvonlisäverollisessa käytössä.

Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa olevan verokannan mukainen arvonlisävero.

Vuokra suoritetaan kuukausittain etukäteen kunkin kuukauden viidentenä (5) arkipäivänä vuokranantajan ilmoittamalle seuraavalle pankkitilille: OP Heinola FI39 5045 0620 1111 42 Vuokranmaksun viivästyessä suorittaa vuokralainen maksamattomalle määrälle kulloinkin voimassa olevan korkolain mukaisen viivästyskoron. Vuokralaskutus verkkolaskuna kuukausittain, Päijät-Hämeen Hyvinvointikuntayhtymän laskutusohjeen mukaan.

Pääomavuokra sisältää kiinteistön peruskorjaukset, kiinteistöveron ja kiinteistön vakuutuksen. Vuokran lisäksi kultakin vuokralaiselta peritään hoitovastike 2,0 €/m²/kk (alv 0 %). Hoitovuokraan lasketaan kiinteistön ja vuokratilan lämmitys-, sähkö-, vesi-, piha-alueiden puhtaanapidon ja normaalin jätehuollon kustannukset. Vuokralaiset vastaavat omalla kustannuksellaan omien sisätilojen siivouksesta.

5. VAKUUS

Vuokravakuutta ei peritä.

6. INDEKSITARKISTUS

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Perusindeksi on toukokuun 2022 indeksiluku (2149). Tarkistusindeksinä käytetään tarkistusajankohtaa edeltävän heinäkuun pistelukua. Vuokran tarkistamisen ajankohta on vuosittain tammikuun 1. päivä, mutta 1. tarkistus tehdään vasta 1.1.2024.

HOITO- JA KUSTANNUSVASTUUT

a. Vuokranantaja

Vuokranantaja vastaa vuokratuissa tiloissa kiinteistön rakenteisiin liittyvistä peruskorjauksista.

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan:

- Tilojen normaaleista lämmityskuluista.
- Talotekniikan ja rakennusautomaation huollosta ja ylläpidosta.
- Pihan puhdistuksesta, lumitöistä ja nurmikon leikkuusta.

Vuokranantaja täysarvovakuuttaa vuokrakohteen ja muut rakennelmat kiinteistön vakuutuksella, jonka ehdot vastaavat Suomessa kulloinkin yleisesti hyväksyttävien kiinteistövuokutusten ehtoja. Vuokranantaja maksaa vakuutuksen.

Vuokranantaja maksaa kohteen kiinteistöveron.

Vuokranantaja ei vastaa vuodoista, viemäritukoksista ja/tai muusta sellaisesta syystä vuokralaisen toiminnalle, omaisuudelle tai vuokratuissa tiloissa olevalle kolmannen osapuolen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, ellei vahinko ole johtunut vuokranantajan törkeästä tuottamuksesta. Vuokranantajan vastuun enimmäismäärä on kaikissa vahinkotapauksissa rajoitettu 3 kuukauden arvolisäverottomaan vuokranmäärään.

b. Vuokralainen

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan:

- Ongelma- ja erikoisjätteiden lajittelusta ja poiskuljetuksesta.
- Vuokraamiensa tilojen siivouksesta.
- Vuokraamiensa tilojen valvonnasta.
- Vuokraamiensa tilojen paloturvallisuuden ylläpidosta viranomaisten ja palovakuutusyhtiön edellyttämällä tavalla.

Vuokralaisen tulee vakuuttaa oma ja kolmansien osapuolten vuokrakohteessa oleva omaisuus varkauksia, tulipaloa ja vesivahinkoja vastaan sekä pitää ko. vakuutus voimassa koko vuokrasopimuksen voimassaolon ajan. Vuokralaisen tulee toimittaa vuokranantajalle todistus voimassa olevasta vakuutuksesta.

Vuokralaisen oikeus muutostöihin

Vuokralainen on oikeutettu suorittamaan vuokrakohteessa normaaleja korjaus-, kunnostus-, uudistus-, parannus- ja muuntotöitä.

Vuokralaisen tulee ilmoittaa etukäteen vuokranantajalle kaikista vuokrakohteen rakennuksessa ja rakenteissa suoritettavista korjaus- ja muista töistä. Vuokrakohteen rakennuksissa tai rakenteissa tai lämpö- ja ilmastointijärjestelmissä suoritettavat rakenteelliset muutokset sekä muut olennaiset toimenpiteet vaativat vuokranantajan etukäteen antaman kirjallisen luvan.

Vuokrasuhteen alussa tehtävät muutostyöt

Vuokranantajan ja vuokralaisen kanssa on sovittu muutostöistä erillisen liitteen mukaan. Muutostyöt jäävät vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta vuokra-ajan päätyttyä. Vuokralaisen hankkimat kalusteet yms. jäävät vuokralaisen omistukseen vuokrasopimuksen päätyttyä.

7. JAKELUHÄIRIÖT

Tilapäiset häiriöt vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai vuokrakohteen hoidon kannalta tarpeelliset katkokset vastaavissa jakelulaitteissa eivät oikeuta vuokralaista saamaan vuokranalennusta tai muuta korvausta vuokranantajalta.

8. VUOKRANANTAJAN VELVOLLISUUDET

Vuokranantaja huolehtii ja vastaa siitä, että vuokralainen voi käyttää vuokrakohtetta tämän sopimuksen ehtojen mukaisesti tässä sopimuksessa sovittuihin käyttötarkoituksiin ilman, että vuokranantaja toiminnallaan rajoittaisi tätä vuokralaisen oikeutta. Vuokranantaja sitoutuu olemaan ryhtymättä mihinkään sellaisiin toimenpiteisiin, jotka voisivat rajoittaa tai vaarantaa vuokralaisen hallintaoikeutta ja oikeutta vuokrakohteen käyttöön tai muutoin aiheuttomasti rajoittaa tai vaarantaa vuokralaiselle tämän vuokrasopimuksen mukaan kuuluvia oikeuksia.

9. YMPÄRISTÖVASTUUT JA VUOKRAKOHTEEN TURVALLINEN KÄYTTÖ

Vuokralainen sitoutuu kaikessa toiminnassaan noudattamaan kulloinkin voimassa olevia ympäristönsuojelun liittyviä lakeja ja määräyksiä.

Vuokralainen on velvollinen käyttämään vuokrakohtetta huolellisesti sekä noudattamaan työturvallisuudesta, ympäristöstä, terveydestä ja siisteydestä ym. annettuja määräyksiä ja normeja. Vuokralainen on vastuussa vuokrakohteen turvallisesta käytöstä paitsi omalta, myös henkilökuntansa, asiakkaidensa sekä vieraidensa osalta.

10. VUOKRANANTAJAN OIKEUS PÄÄSTÄ KOHTEESEEN JA OIKEUS KUNNOSSAPITOTÖIHIN

Mikäli vuokra-ajan aikana vuokranantajalla on tarve päästä vuokrakohteeseen, vuokranantajalla on oikeus päästä vuokrakohteeseen tarkistamaan sen kunto normaalina työaikana ja vuokralaisen etukäteen antamalla luvalla, jota vuokralainen ei saa perusteettomasti olla antamatta. Vuokranantajalla on oikeus päästä vuokrakohteeseen normaalin työajan ulkopuolella ja ilman vuokralaisen kanssa käytyä etukäteiskoordinaointia, mikäli pääsy vuokrakohteeseen on kohtuullisen välttämätöntä vuokrakohteen käyttöhäiriön tai vahingoittumisen välttämiseksi tai tällaisten tapahtumien seurausten poistamiseksi (tulipalo, räjähdys, veden tulviminen, vuokrakohteeseen murtautuminen jne.). Tällöin vuokranantaja tai hänen valtuuttamansa edustaja itse tai yhdessä asianomaisten virkamiesten kanssa on oikeus mennä (päästä) vuokrakohteeseen varmistaakseen siellä olevan omaisuuden turvallisuus. Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokralaiselle tällaisesta käynnistä mahdollisimman pikaisesti puhelimitse vuokralaisen ilmoittamaan puhelinnumeroon sekä parhaan kykynsä mukaan varmistaa vuokralaisen omaisuuden turvallisuus ja suojella muita vuokralaisen etuja.

Vuokranantaja on oikeutettu, mutta ei velvollinen, teettämään vuokrasuhteen aikana vuokrakohteessa vähäistä haittaa aiheuttavia lisä- tai muutostöitä ilman, että vuokralainen on oikeutettu korvaukseen siltä ajalta, mikä näihin töihin kuluu. Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan vähäistä haittaa aiheuttavista korjaus- ja muutostöistä vuokralaiselle ennen töiden aloitusajankohtaa.

Mikäli vuokranantaja aikoo myydä vuokrakohteen, vuokranantajalla on oikeus päästä vuokrakohteeseen tarkistamaan sen kunto normaalina työaikana kohtuullisen ajan kuluessa ilmoitettuaan asiasta vuokralaiselle.

11. VUOKRAKOHTEEN KUNTO VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYESSÄ

Vuokralaisen tulee vuokrasuhteen päättyessä omalla kustannuksellaan poistaa kaikki vuokrakohteeseen asentamansa teippaukset, mainokset yms. ja siellä olevat kalusteet, koneet ja laitteet. Tilojen tulee luovutushetkellä olla täysin toimintakuntoiset ja siivotut. Vuokranantajalla on oikeus teettää tarvittavat puhdistus- ja korjaustyöt vuokralaisen kustannuksella, jos tämä laiminlyö velvollisuutensa.

Vuokranantaja ja vuokralainen järjestävät viimeistään viikon kuluttua vuokralaisen muuttopäivästä yhdessä katselmuksen sen toteamiseksi, että tilat ovat luovutushetkellä luonnollista kulumista lukuun ottamatta siinä kunnossa kuin ne olivat vuokra-ajan alkaessa.

12. SOPIMUKSEN SIIRTO

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokrasopimusta kokonaan tai osittain kolmannelle ilman vuokranantajan kirjallista lupaa. Tämä koskee myös liikkeen luovutusta.

1.1.2023 alkaen vuokralaisena on Hollolan kunta, johon kaikki phhyky:n sopimukset siirtyvät. Vuokrasopimus päivitetään samalla vuokralaisen tietojen osalta, muuten sopimuksen sisältö säilyy ennallaan, eikä ehtoja muuteta.

Vuokranantajan suostumuksella tapahtuvan muun hallinnan luovutuksen jälkeenkin vuokralainen vastaa tämän vuokrasopimuksen mukaisten velvollisuuksien täyttämisestä vuokranantajaa kohtaan.

13. MUITA EHTOJA

- Vuokralaiselle luovutetaan 31.8.2022 mennessä 4 kpl nyt vuokrattavan kohteen avaimia ja 1 kpl postilaatikon ja 2 kpl lämmitystolpan avaimia.
- Tontilla ei sallita ulkovarastointia.
- Vuokralaisella on mahdollisuus toimia tiloissa ympärivuorokauden viikon jokaisena päivänä (24/7)

14. RIITOJENRATKAISU

Tästä vuokrasopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan Päijät-Hämeen käräjäoikeudessa.

15. SOVELLETTAVA LAKI

Muutoin noudatetaan voimassa olevan liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain säännöksiä.

16. LIITTEET

Liite 1 Pohjakuva ja asemakuva

Liite 2 Muutostyöselvitys

Liite 3 Vastuunjakotaulukko

17. SOPIMUSKAPPALEET

Tätä vuokrasopimusta on tehty kaksi samanlaista kappaletta, yksi vuokralaiselle ja yksi vuokranantajalle.

Lahdessa 22.6. 2022

Vuokralainen
Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymä

Vuokranantaja
E75 Outlet Stores Oy

Johanna Aitamurto
toimitilajohtaja

Janne Kettula
toimitusjohtaja

Olen vastaanottanut tässä sopimuksessa mainitut avaimet ____ / ____ 2022

nimen selvennys

VASTUUNJAKOTAULUKKO

Vuokrakohde	Höylääjantie 2, 18200 HEINOLA
Vuokralainen	Päijät-Hämeen Hyvinvointikuntayhtymä (y-0215606-8)
Vuokranantaja	E75 Outlet Stores Oy (y-2177916-4)

Korjaustoimenpiteiden vastuunjako vuokranantajan ja vuokralaisen kesken

Vastuunjakotaulukon sisältö

Seuraavassa kuvataan vuokranantajan ja vuokralaisen peruskorjaus-, kunnossapito- ja hoitovastuun jakaantuminen.

Hoitovastuu tarkoittaa velvollisuutta vastata kiinteistön jatkuvan tarkoituksenmukaisen toiminnan vaatimista vuosittain toistuvista tehtävistä.

Kunnossapitovastuu tarkoittaa kiinteistön kunnossapidon edellyttämää korjaustöiden suoritusvelvollisuutta.

Korjausvastuu tarkoittaa vastuuta, joka kohdistuu rakennuksen käyttötarkoituksen muutokseen tai rakennusosien teknisen vanhenemisen poistamisen vaatimaa korjaustyötä (vrt. kunnossapito).

Peruskorjaus on suurena erillisenä hankkeena toteutettava korjausrakentaminen, jossa korjaustoimenpiteen kohteena oleva rakennuskokonaisuus tai sen merkittävä osa uusitaan kokonaisuudessaan.

1. Hoitovastuun jakaantuminen

Kiinteistön täysarvovakuutus	X	
Kiinteistön isännöinti (omistus)	X	
Vuokralaisen hoitovastuun hallinnointi (käyttö)	X	
Vuokralaisen toiminnan vakuutukset		X
Kiinteistöhoito (taloasiantuntija)	X	
Valaisinputkien ja -polttimoiden uusiminen (huoltomies laskun mukaan)		X
Ryhmäkeskuksen sulakkeiden vaihto	X	
Turvajärjestelyt, vartiointi		X
Lämpöhuolto	X	
Sähköhuolto	X	
Vesihuolto	X	
Erikoislaitehuolto		X
Muut huoltosopimukset		X

Siivous		X
Ikkunoiden pesu		X
Jätehuolto (vuokranantaja vastaa tavanomaisista jätteistä)	X	X
Ulkoalueiden hoito	X	X
Muut mahdolliset hoitoon kuuluvat asiat	X	

2. Peruskorjaukset sekä kunnossapito- ja korjausvastuun jakaantuminen

Tehtävä	Vastuutaho	Vastuutaho
	Vuokranantaja	Vuokralainen

Peruskorjaus- ja kunnossapitotyöt tontilla ja rakenteissa

Putkirakenteet alueella	X	
Rakennuksen kantava runko	X	
Rakennuksen vesieristys	X	
Lämmöneristeet	X	
Julkisivu	X	
Yläpohja ja vesikatto varusteineen	X	

Peruskorjaus- ja kunnossapitotyöt rakennuksen tiloissa

Ikkunarakenteet	X	
Ovet	X	
Rikkoutuneiden ikkuna- ja muiden lasien korjaaminen (vuokralainen korvaa, mikäli rikkoutuminen johtuu vuokralaisesta tai vuokralaisen asiakkaasta tms. muuten vuokranantaja korvaa)	X	X
Toiminnan vaatimat korjaukset		X
Tavanomaiset maalaustyöt		X
Lattiapäällysteiden uusiminen		X

Peruskorjaus- ja kunnossapitotyöt kiinteistön teknisissä järjestelmissä

Lämmitysjärjestelmä ml. putkisto	X	
Vesiviemäriputkisto	X	
Ilmastointijärjestelmä	X	
Tilojen kiinteät sähkölaitteet	X	
IT	X	X

Lahdessa 22.6.2022

E75 Outlet Stores Oy (y-2177916-4)
Höylääjantie 2, 18200 HEINOLA
Toimitusjohtaja Janne Kettula

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 8 pages before this page

Dokumentet inneholder 8 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 8 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 8 sider før denne side

Detta dokument innehåller 8 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende