

VUOKRASOPIMUS

11.3.2022

Hollolan sosiaali- ja terveyskeskus

Laboratoriotilat

Osoite: Terveystie 2, 15870 Hollola

Hollolan kunta

Fimlab Laboratoriot Oy

TOIMITILOJEN VUOKRAAMINEN FIMLAB LABORATORIOT OY KÄYTTÖÖN

VUOKRASOPIMUS

1 VUOKRANANTAJA

Hollolan kunta (Y-tunnus: 0146248-5), jäljempänä "Vuokranantaja"
Osoite: Virastotie 3, 15870 Hollola

Yhteyshenkilö sopimusasioissa:
Reijo Reponen, Hollolan Tilapalvelu Oy
reijo.reponen@hollola.fi
p. 050-383 4480

2 VUOKRALAINEN

Fimlab Laboratoriot Oy (Y-Tunnus: 2392519-6, jäljempänä "Vuokralainen")

Osoite: PL66, 33013 FIMLAB, Arvo Ylpön katu 4, 33520 TAMPERE

Yhteyshenkilö sopimusasioissa:
Priit Nukka, Fimlab Laboratoriot Oy
Priit.nukka@fimlab.fi
p. 044 536 2919

3 SOPIMUKSEN TAUSTA

Vuokrakohteen rakennuttamishankkeen toteuttamispäätös perustuu STM:n päätöksellään 8.11.2018, STM/4016/2018 myöntämään investointilupaan.

4 VUOKRAKOHDDE

Vuokranantajan rakennuttama ja omistama Hollolan sosiaali- ja terveyskeskus piha-alueineen ja ajoneuvoliittymineen osoitteessa Terveystie 2, Salpakankaan kunnanosa, kortteli 221, tontti 1 (kiinteistö 98-455-15-63), tontin koko 12314 m².

Vuokrakohteen kokonaislaajuus (pääpiirustusten mukaan) on noin 5220 brm² ja noin 4281 hum². Fimlab laboratoriot Oy:lle vuokrataan tilat laboratoriotoimintoja varten.

Tällä sopimuksella vuokrattava vuokra-ala on huoneala 73,3 hum² pohjapiirustukset ja tilaluettelo (liite 1).

5 KOHTEEN KÄYTTÖ

Tilat vuokrataan käytettäväksi vuokralaisen tarjoamien laboratoriopalvelujen käyttöön. Vuokralaisen käyttämien käytävä- ja sosiaalityötilojen osalta asiasta pitää sopia Päijät-Hämeen Hyvinvointikuntayhtymän kanssa.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että tällä on kaikki vuokrakohteessa tapahtuvassa toiminnassaan tarvittavat viranomaisluvut ja että tämä noudattaa toimintaansa liittyviä lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Vuokralainen ja käyttäjä sitoutuvat huolehtimaan siitä, että vuokrakohteessa harjoitettavassa toiminnassa noudatetaan ympäristön suojelusta annettuja säännöksiä ja määräyksiä.

6 SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA VUOKRA-AIKA

Tämä sopimus tulee voimaan molempien osapuolten allekirjoituksin.

Sopimuksen tultua voimaan vuokra-aika sekä vuokranmaksu alkavat, kun tilat on luovutettu vuokralaisen käyttöön toimintakunnossa vastuunjakotaulukko (liite 2) huomioiden.

Vuokrasopimus jatkuu määräaikaisesti 3 vuotta (30.11.2024 asti) ja jatkuu sen jälkeen toistaiseksi voimassa olevana molemmin puolisella 6 kk irtisanomisajalla. Ensimmäisen kerran kohde on irtisanottavissa määräaikaisen sopimuksen päättymispäivään noudattaen edellä mainittua irtisanomisaikaa.

Erikseen todetaan, että mikäli määräaikaisen sopimuskauden aikana Hollolan kunnan, Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymän tai maakunnan tuottamis- ja järjestämisvastuulla olevia terveydenhuollon palveluja ulkoistetaan tai tehdään muita järjestelyjä, joiden seurauksena vuokralaisella ei ole edellytyksiä jatkaa liiketoiminnan harjoittamista vuokrauskohteessa, on vuokralaisella oikeus irtisanoa vuokrasopimus tällaisesta järjestelystä tiedon saatuaan ja päättymään silloin, kun edellytykset liiketoiminnan harjoittamiseen tosiasiallisesti päättyvät.

7 VUOKRANMAKSU

Tämän sopimuksen mukainen vuokranmaksuvelvollisuus alkaa vuokratilojen osalta, kun tilat on luovutettu vuokralaisen käyttöön toimintakunnossa vastuunjakotaulukko (liite 2) huomioiden. Vuokranmaksukausi on yksi (1) kalenterikuukausi ja vuokranmaksun eräpäivä on kunkin kalenterikuukauden 5. päivä laskua vasten.

Kohteen kokonaisvuokra muodostuu pääomavuokrasta, ylläpitovuokrasta ja Alv-vuokrasta.

Pääomavuokra kattaa kohteeseen sitoutuneen pääoman kuoletuksen vuotuisine korkoineen sekä kohteen kulumisesta aiheutuvan vuotuisen korjausvastuun rakennuksen elinkaaren aikana.

Pääomavuokra määräytyy rakennushankkeen lopullisten toteutuvien kokonaiskustannusten mukaan, jotka ovat 14,18 milj. euroa, alv 0 %. Vuokralaisen toiminnallisten muutosten tarpeista vuokrauden aikana tehtävät erikseen etukäteen kirjallisesti sovittavat omistajan investoinnit vuokrauskohteeseen ovat kustannusvastaavasti lisävuokravaikutteisia.

Ylläpitovuokra kattaa vuokrakohteen hoito- ja ylläpitokulut

Ylläpitovuokraan sisältyvät sopimukseen liitettävää vastuunjakotaulukkoa (liite 3) noudattaen ja siinä esitettävin rajoituksin:

- yleistehtävät (hallinto, taloushallinto, tekn. isännöinti, kiinteistövakuutus)
- yleishoito ja valvonta (kiinteistöautomaatiikka, kiinteistöpäivystys- ja hälytysjärjestelmät, kiinteistönhoito ja ulkoalueiden hoito)
- maanvuokra
- lämmitys
- jäähdytys
- sähkö
- vedenkulutus
- erityislaitteet, (kunnan hankkimat ja omistama)
- jätehuolto (ei ongelmajätteet)
- kiinteistön kunnossapito, vuosittain 0,4 % kohteen investointisummasta
- laitehuolto (talo- ja jakelukeittiötekniikka, varavoima)
- vuokranantajan mahdollisesti maksamat muut vuokrauskohteen ylläpitokustannukset

Vuokra-ajan kuluessa vuokranantaja ja vuokralainen voivat sopia muutoksista ylläpitovuokran kattamien palveluiden sisältöön, mikäli siihen ilmenee tarvetta. Tarkistustarvetta voi aiheutua esimerkiksi investointityyppisistä korjauksista tai asennuksista lainsäädännön tai viranomaismääräysten muutoksista johtuvien vaatimusten takia.

Ylläpitovuokran määrä on saman suuruinen kuin vuokranantajan vuokrakohteen kohdistuvat hoitokulut. Ylläpitovuokraan ei sisällytetä peruskorjauksista tai muusta rakentamisesta johtuvia menoja eikä muita eritä, jotka aiheutuvat kiinteistöön sijoittuvista muista toiminnoista tai jotka hyvän kirjanpitoalan mukaan pääsääntöisesti aktivoidaan. Tässä alakohdassa käytetyt käsitteet ymmärretään RAKL:n kiinteistöliiketoiminnan sanaston (2001-05-25) - asiakirjan mukaisesti.

Kuukausivuokra Haahtela-indeksiin 105,0 01/2022 hintatasossa on seuraava:

Vuokraerittely (alv 0 %)			
Vuokrattava pinta-ala	4281	hum2	
Investointikustannukset	14 183 377	€ (alv 0%)	
	€/vuosi	€/m2/kk	€/kk
Pääomavuokra 6 % investointikustannuksesta	851 003	16,57	70 917
Ylläpitovuokra	289 186	5,63	24 099
Hallinto ja kiinteistönhoito	82 554	1,61	6 880
Kunnossapito 0,4 % investointisummasta	60 786	1,18	5 065
Kiinteistönhoito	60 540	1,18	5 045
Lämpö ja jäähdytys	44 029	0,86	3 669
Sähkö	33 022	0,64	2 752
Vesi- ja jätevesi	8 255	0,16	688
Kokonaisvuokra	1 140 189	22,20	95 016

Fimlab Laboratoriot Oy:n osuus vuokra-alasta on 73 m2 em. laskelmaan perustuen on pääomavuokra 1214,36 €/kk, ylläpitovuokra 412,66 €/kk ja Alv- vuokra 584,88 €/kk, yhteensä 2211,90 €/kk.

Selvyydeksi todetaan, että vuokralaisen toiminta on arvonlisäverotonta, mistä johtuen tiloja ei voida vuokrata arvonlisäverollisina eikä vuokranantaja voi hakeutua vuokrauksesta arvonlisäverovelvolliseksi. Tämän johdosta edellä mainituissa pääomavuokrassa ja ylläpitovuokrassa on huomioitu vähentämättä jäävä arvonlisäveron määrä.

Mikäli vuokralaisen toiminta muuttuu arvonlisäverolliseksi, sitoutuu vuokralainen ilmoittamaan siitä viivytyksettä vuokranantajalle, jotta vuokranantaja voi hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi tilan vuokraamisen osalta. Tällöin vuokranantaja sitoutuu vastaavasti tarkistamaan edellä mainitut pääoma- ja ylläpito-vuokran suuruuden arvonlisäveron vähennyksen osalta. Selvyydeksi todetaan, että vastaava tarkistus tehdään pääomavuokran osalta arvonlisäveron tarkastelujakson (10 vuotta) päättyessä, kun kiinteistöinvestoinnin vähentämättä jäänyt arvonlisävero on tullut katettua.

Vuokrantarkistukset

Pääomavuokra sidotaan täysimääräisesti tilastokeskuksen julkaisemaan rakennuskustannusindeksiin. Vuokrantarkistus tehdään vuosittain aina kalenterivuodeksi kerrallaan. Ensimmäinen tarkistusajankohta on 1.1.2023. Perusindeksinä on vuoden 2021 lokakuun rakennuskustannusindeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä kutakin tarkistusajankohtaa edeltävää vuotta edeltävän vuoden lokakuun pisteluku.

Ylläpitovuokra sidotaan Tilastokeskuksen ylläpitämään Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin kokonaisindeksiin, 2015=100. Vuokrantarkistus tehdään vuosittain aina kalenterivuodeksi kerrallaan. Ensimmäinen tarkistusajankohta on 1.1.2023. Perusindeksinä on vuoden 2021 Q4 indeksin pisteluku ja tarkistusindeksinä kutakin tarkistusajankohtaa edeltävää vuotta edeltävän vuoden Q4 pisteluku.

Mikäli indeksejä ei voida soveltaa tai niiden laskeminen lopetetaan, sidotaan vuokra korvaavaan tai vastaavaan indeksiin. Mikäli indeksi alenee, ei vuokraa kuitenkaan alenneta.

8 ERILLISKUSTANNUKSET Vuokrakohteen Vuokralainen tilaa suoraan ongelmajätehuollon ja maksaa sen kustannukset. Vuokralainen vastaa siivoukustannuksistaan suoraan ko. palveluntuottajalle.

Mahdollisista muista erillispalveluista ja niiden kustannuksista sovitaan tarvittaessa kirjallisesti erikseen.

9 VUOKRAVAKUUS Vuokravakuutta ei vaadita puolin eikä toisin.

10 VIIVÄSTYSKORKO Tämän sopimuksen mukaisten maksusuoritusten viivästyskorko on korkolain mukainen.

11 VUOKRAKOHTEN HOITO JA KUNNOSSAPITO

Vuokralainen ja käyttäjä ovat velvolliset hoitamaan vuokrakohdetta huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että tilojen käyttäjät noudattavat kiinteistön järjestysmääräyksiä ja muita kohteen käyttöön sisältyviä määräyksiä tai toimintaohjeita sekä mitä muutoin terveyden, turvallisuuden, ympäristönhoidon, siisteyden ja järjestyksen säilymiseksi on säädetty tai määrätty.

Vuokralainen ja käyttäjä ovat velvolliset seuraamaan tilojen käyttöä palvelevien ilmanvaihto- ja lämmityslaitteiden ja -koneiden sekä sähkö-, vesijohto- ja viemäriverkoston toimivuutta sekä ilmoittamaan vioista tai toimintahäiriöistä vuokranantajalle viipymättä.

12 MUUTOS- JA TÄYDENNYSTYÖT

Kaikista käyttäjän tarpeiden mukaisista kiinteistön muutos- ja täydennystöistä sekä niiden vastuunjaosta ja kustannusten vuokravaikutuksista sovitaan etukäteen aina kirjallisesti erikseen ja sopimusehdot, sisältäen mahdollinen ennallistamisvaatimus, liitetään vuokrasopimukseen. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus teettää vuokrakohteessa omalla kustannuksellaan käyttäjän toiminnan kannalta tarpeellisia vähäisiä asennuksia ja rakennelmia, jotka eivät edellytä viranomaislupaa ja jotka eivät huononna vuokrakohteen käytettävyyttä vuokrakauden aikana tai sen jälkeen.

13 KATSELMUKSET

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokrakohteessa katselmus, milloin se on tarpeen tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämisen tarkastamiseksi taikka korjaus- tai muiden töiden valmistelemiseksi, suorittamiseksi tai valvomiseksi. Katselmuksesta tulee ilmoittaa vähintään yksi viikko etukäteen vuokralaiselle ja käyttäjälle, joiden on pyydettyessä osallistuttava katselmuksen.

14 VAHINKOTAPAHTUMA, VAHINGONVASTUU

Vuokralainen sitoutuu korvaamaan vuokranantajalle tuottamuksella vuokrakohteelle aiheuttamansa vahingot.

Vuokralainen vastaa toimintansa vastuuvakuuttamisesta sekä omistamansa tai vuokraamansa irtaimiston vakuuttamisesta vahingon varalta oman tarveharkintansa mukaan. Mikäli vuokratiloissa sattuu vahinko, josta voidaan saada korvaus Vuokranantajan vakuutuksesta, vuokranantaja sitoutuu hakemaan korvausta ja käyttämään mahdollisesti saadun korvauksen vahingon korjaamiseen. Vuokranantaja vastaa siitä, että vakuutuksen myöntäneellä vakuutusyhtiöllä ei ole takautumisoikeutta vuokralaiseen tai sen edustajiin nähden paitsi, milloin vahinko on aiheutettu vuokralaisen tai sen edustajan tahallisella toiminnalla tai törkeästä tuottamuksesta.

Vuokranantaja vastaa vuokralaisen vuokrakohteessa olevalle omaisuudelle ja toiminnalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista sekä vuokralaisen hallussa olevalle kolmannelle henkilölle kuuluvalla omaisuudella tai liiketoiminnalla aiheutuneista vahingoista, mikäli vahinko on aiheutunut vuokranantajan tahallisuudesta toiminnasta tai törkeästä tuottamuksesta.

Vuokranantaja vastaa kiinteistövuokruksen ottamisesta ja sen vakuutusmaksuista, jotka sisältyvät ylläpitovuokraan. Vuokrakohteen rakennuksen tuhoutuessa tai vaurioituessa tulipalossa tai muussa vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan vuokralaiselle tai käyttäjälle toiminnan keskeytymisestä aiheutuvaa menetystä.

15 TOIMINNAN KESKEYTYS

Mikäli toiminnan harjoittaminen kohteessa jonkin tilan käytettävyyden osalta kokonaan estyy muusta, kuin vuokralaisesta aiheutuvasta syystä, ei vuokralaisella ole keskeytyksen ajalta velvollisuutta ko. tilan vuokran maksamiseen. Keskeytys todetaan yhteisessä katselmuksessa tai se perustuu viranomais määräykseen.

Toiminnan mahdollisen keskeytyksen aiheuttamasta haitasta tai vahingosta vuokralaisella ei ole oikeutta vaatia korvausta vuokranantajalta.

16 YMPÄRISTÖVASTUUT

Vuokralainen vastaa ongelmajätteiden asianmukaisesta käsittelystä ja huolehtii niiden poiskuljetuksesta vuokrakohteesta säännösten ja viranomaismääräysten mukaisesti.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokrakohteen maaperä ja pohjavesi eivät käyttäjän toiminnan takia pilaannu. Käyttäjän/vuokralaisen on ympäristönsuojelulain (86/2000) 76 §:n mukaisesti välittömästi ilmoitettava valvontaviranomaiselle, jos maahan tai pohjaveteen on päässyt ainetta, joka saattaa aiheuttaa pilaantumista. Pilaantumisuudesta on ilmoitettava viipymättä myös Vuokranantajalle.

Mikäli kiinteistön alue tai osa siitä taikka pohjavesi on kuitenkin vuokra-aikana Vuokralaisen toiminnan takia ja ympäristönsuojelua koskevien säännösten tarkoittamalla tavalla pilaantunut, käyttäjä/Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta lain ja viranomaisten edellyttämään tasoon. Mikäli käyttäjä/Vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, Vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen käyttäjän/Vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset käyttäjältä/Vuokralaiselta.

Vuokrasopimuksen päättyessä käyttäjä/Vuokralainen luovuttaa vuokrauskohteen takaisin vuokranantajan hallintaan siistinä, puhtaana ja irtaimistosta vapaana.

17 SOPIMUKSEN SIIRRETTÄVYYS

Vuokralaisella on oikeus edellyttää, että vuokranantaja jakaa vuokrakohteen vuokralaisen ja tämän emoyhtiön tai mahdollisen sisar- tytär- tai osakkuusyhtiön kasken kahdelle eri vuokrasopimukselle tai siirtää sopimus kokonaisuudessaan vuokralaisen emoyhtiölle tai mahdolliselle sisar-, tytär- tai osakkuusyhtiölle.

Vuokranantajalla on oikeus siirtää tämä sopimus kolmannelle osapuolelle.

18 MUUT EHDOT

Vuokralainen vastaa omaan toimintaansa liittyvästä ja itse hankkimastaan dataliittymästä.

Vuokralainen saa vuokranantajan kanssa yhdessä sopien kiinnittää liikemerkkejä ja toimintaansa liittyviä opastetauluja rakennusten seiniin tai muihin paikkoihin vuokrauskohteeseen liittyvällä kiinteistöllä ja kiinteistön sisällä.

Vuokranantajan tulee osoittaa teknisen huoltohenkilön yhteystiedot vuokralaiselle.

Julkisen viranomaisen tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät mahdolliset uudenlaiset verot ja maksut voidaan vuokranantajan ilmoituksesta lisätä vuokraan (ylläpitovuokraan).

Jos Vuokranantaja joutuu Vuokralaisen toimenpiteiden tai laiminlyöntien vuoksi maksamaan palautuksia tekemistään arvonlisäverovähennyksistä, Vuokralainen on velvollinen korvaamaan Vuokranantajalle vastaavan määrän.

Vuokrasuhteen päättyessä Vuokralaisella ei ole oikeutta saada Vuokranantajalta korvausta vuokrakohteeseen tekemistään korjauksista ja perusparannuksista.

Ellei tässä sopimuksessa ole muuta sovittu, vuokrasuhteeseen sovelletaan liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (LHVL 482/95) säännöksiä niihin myöhemmin tehtyine muutoksineen.

Sen lisäksi, mitä vuokrasopimuksen ehdoissa on mainittu, on Vuokralaisella (sosiaali- ja terveydenhuollon lakisääteisessä järjestämisvastuussa olevana) **tai** Vuokranantajalla 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 kuluessa irtisanomisesta ilman, että irtisanomisesta syntyy korvausvelvollisuutta.

19 ALLEKIRJOITUKSET

Sitoudumme noudattamaan tässä vuokrasopimuksessa olevia ehtoja.

Tämä vuokrasopimus liitteineen on tehty kahtena saman sisältöisenä kappaletena, yhdet kaikille sopijapuolille.

Hollolassa _____. päivänä _____ kuuta 2022

Vuokranantaja
Hollolan kunta

Vuokralainen
Fimlab Laboratoriot Oy

Heli Randell
Elinvoimajohtaja

Ari Miettinen
Toimitusjohtaja

LIITTEET

1. Pohjapiirustukset ja tilaluettelo, pvm 10.8.2021
2. Vastuunjakotaulukko, pvm 10.8.2021