

VUOKRASOPIMUS

Vuokranantaja

Kiljavan Sairaala Oy (2841999-7)
Kiljavantie 539 A
05250 Kiljava

Vuokraaja

Keski-Uudenmaan sote -kuntayhtymä (2844969-4)
Sandelininkatu 1, PL 46
05800 Hyvinkää

Vuokrauksen peruste

Kiljavan Sairaala Oy:n omistavat Hyvinkään, Järvenpään, Nurmijärven, Tuusulan ja Mäntsälän kunnat sekä HUS-kuntayhtymä. Omistajat ovat vuonna 2006 perustaneet in house -yhtiönä (hankintayksikön sidosyksikkö) toimivan Kiljavan Sairaala Oy:n (myöhemmin myös yhtiö tai vuokranantaja) tuottamaan järjestämistänsä olevia, alueellisia, vaativan kuntoutuksen palveluja ja muita, omistajien tarvitsemia sairaalapalveluja (vuodeosasto-, intervalli- ja pitkäaikaishoito, veteraanikuntoutus, omaishoitaja- ja osapäiväkuntoutus sekä toimitilojen vuokraus ja myynti). 1.1.2008 alkaen Keski-Uudenmaan kunnat (Hyvinkää, Järvenpää, Nurmijärvi, Tuusula, Mäntsälä ja Pornainen) ovat antaneet sosiaali- ja terveydenhuollon palvelujen järjestämistänsä vastuun ja 1.1.2019 alkaen edellisten tuottamista vastuun Keski-Uudenmaan sote -kuntayhtymän (myöhemmin myös Keusote tai vuokraaja) tehtäväksi.

Keski-Uudenmaan alueen kuntalaisten tarvitsemien saumattomien hoito- ja palveluketjujen toiminta voidaan sosiaali- ja terveyspalveluissa parhaiten taata, kun Keusote järjestää ja tuottaa Kiljavan Sairaalan palvelut omana toimintanaan. Tästä syystä Kiljavan Sairaala Oy:n yksityisen terveydenhuollon toimiluvalla tuotetut hoito- ja kuntoutuspalvelut päättyvät 31.12.2020, jonka jälkeen yhtiö vuokraa omistamansa sairaalarakennuksen tilat Keusotelle yhtymähallituksen 3.9.2019 päätöksen (§ 109) mukaisesti. Koska yhtiö on perustettu terveydenhuollon palvelujen tuottamista varten, toimitiloihin liittyvät kohtuulliset pääoma- ja ylläpitokulut katetaan vuokratuotona, jolla yhtiön toiminnan on mahdollista jatkua.

Vuokrauksen kohde

Vuokrauksen kohteena on Kiljavan Sairaala Oy:n omistama sairaalarakennus osoitteessa Kiljavantie 539 A. Vuokrauksen kohteena olevat tilat on merkitty liitteenä 1A oleviin pohjakuviin sekä liitteenä 1B olevaan tilaluetteloon.

Yhteyshenkilöt

Vuokrasopimuksen ja -toiminnan osalta yhteyshenkilöinä toimivat seuraavat henkilöt:

Kiljavan Sairaala Oy
toimitusjohtaja Päivi Flinkman
puh. 050 380 7952
paivi.flinkman@kiljavansairaala.fi

Keski-Uudenmaan sote -kuntayhtymä
Vuokrasopimuksen osalta:
tilahallintapäällikkö Ritva Rautiainen
puh. 050 497 2661

ritva.rautiainen@keusote.fi

Vuokra-aika

Vuokrasopimus on voimassa 1.1.2021 alkaen toistaiseksi, jolloin tilat luovutetaan vuokraajan käyttöön.

Irtisanomisaika

Sosiaali- ja terveydenhuollon lakisääteisessä järjestämistä vastuussa olevalla on oikeus irtisanoa sopimus vuoden 2024 tai 2025 aikana päättymään kahdentoista kuukauden kuluttua irtisanomisesta ilman, että irtisanomisesta syntyy korvausvelvollisuutta. Tämä ehto on kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa annetun lain (548/2016) 3 §:n mukainen.

Vuokrasopimus on edellä olevan ehdon lisäksi mahdollista irtisanoa päättymään aikaisintaan 31.12.2030, noudattaen kahdentoista (12) kuukauden irtisanomisaikaa.

Vuokran määrä ja sen suorittaminen

Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa 1.1.2021. Vuokrasopimuksella ei tavoitella voittoa. Kuukausivuokra on 180 000 euroa (vuosivuokra 2 160 000 €), ja se jakautuu pääomavuokraan ja ylläpitovuokraan seuraavasti:

Pääomavuokra (8 845 brm²) on vuokrasuhteen alkaessa 10,412 €/brm²/kk (alv 0 %), vuokraan lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.

Ylläpitovuokra (9 774 brm²) on vuokrasuhteen alkaessa 8,994 €/m²/kk (alv 0 %), vuokraan lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero. Ylläpitovuokra sisältää vastuunjakotaulukon (liite 2) mukaiset tehtävät.

Vuokranantaja on hakeutunut arvonlisävelvolliseksi vuokrattavien tilojen osalta ja lisää vuokraan voimassa olevan lain mukaisen arvonlisäveron. Verohallinnon ennakkoratkaisu arvonlisäveron vähennysoikeudelle on voimassa vuoden 2021 ajan. Mikäli verottaja ei jatkossa hyväksy vuokrattavia tiloja arvonlisäverolliseksi, vuokralainen on sitoutunut neuvottelemaan vuokrasopimuksen ehdot uudelleen vuokranantajan kanssa siten, että arvonlisäverottomuudesta johtuvat lisäkustannukset otetaan huomioon vuokrassa omakustannuseriaatteella.

Vuokra tulee suorittaa vuokranantajalle tämän OP Uusimaa -pankissa olevalle tilille FI17 5300 0320 0989 95 kuukausittain kunkin kuukauden 15. päivään mennessä. Vuokranmaksun viivästyessä vuokralainen on velvollinen maksamaan vuokralle kulloinkin voimassa olevaa korkolain mukaista vuotuista viivästyskorkoa.

Mikäli viranomaisten taholta tulee tämän sopimuksen allekirjoituksen jälkeen määräyksiä mahdollisista uusista veroista ja maksuista, muutetaan vuokran määrää näitä vastaavasti.

Vuokran tarkistaminen

Ylläpitovuokra

Ylläpitovuokra muodostuu ylläpito- ja käyttöpalveluista sekä vastuunjakotaulukon määritellyistä käyttäjäpalveluista.

Ylläpito- ja käyttöpalveluja ovat mm. hallinto, kiinteistövero, vakuutukset, kunnossapito, kiinteistönhuolto, ulkoalueiden hoito, teknisten järjestelmien huolto, sähkö, lämpö ja vesi ja jätevesi. Lisäksi ylläpitovuokraan sisältyvät vastuunjakotaulukossa määritellyt jätteenkuljetus, kiinteistöhuolto sekä korjaukset.

Vastuunjakotaulukossa on määriteltäviä myös vuokralaisen vuokranantajalta ja/tai sen sopimuskumppaneilta osto- ja/tai kauttalaskutuspalveluna hankkimat huoltopalvelut.

Ylläpitovuokraa tarkastetaan vuosittain elinkustannusindeksin (1951:10=100) muutosta vastaavalla summalla. Ensimmäinen vuokratarkistus tehdään elokuussa 2021. Ensimmäisessä vuokratarkistuksessa käytetään vertailuarvona heinäkuun 2020 elinkustannusindeksiä (pisteluku: 1969). Tarkistus tulee voimaan 1.1. lähtien.

Pääomavuokra

Pääomavuokra koostuu rakennuksen korko- ja rahoituskustannuksesta, mahdollisesta vuokratuotosta sekä vuosittain sovittavasta korjausvastikkeesta. Pääomavuokraa tarkistetaan vuosittain 1.1. alkaen.

Pääomavuokraa tarkistetaan, jos esimerkiksi vuokralaisen vuokraamiin tiloihin tehdään korjaustoimenpiteitä, joilla on kustannusvaikutuksia. Korjaustarpeet käydään läpi ennakoivasti vuosittain maaliskuu- ja syyskuussa toteutuissa yhteistyöpalaverissa.

Pääomavuokraa tarkistetaan vuokraohteen saneerauksen ja korjausten rahoittamiseksi otettujen luottojen velkakirjaehtojen ja niihin mahdollisesti tehtyjen muutosten mukaisesti vuosittain. Vuosittaista korjausvastiketta laskettaessa määritellään pitkän aikavälin investointitaso, jotta olemassa olevien rakennusten kunto ja käyttökelpoisuus voidaan turvata. Pääomavuokralaskelman mukainen pääomavuokra peritään kohteen vuokranmaksuvelvollisuuden alusta lukien.

Vuokratarkistukset ilmoitetaan tarkistuksen voimaan astumista edeltävän vuoden syyskuun loppuun mennessä.

Vuokravakuus

Vuokravakuutta ei aseteta.

Vuokraohteen kunto

Kiinteistö on valmistunut vuonna 1938, ja kohde on suojeltu rakennusperinnön suojelusta annetun lain 498/2010 mukaisesti. Rakennuksen vuode- ja kuntoutusosastot on otettu käyttöön saneerattuina vuonna 2008. Vuokralainen on tutustunut vuokrauksen kohteena oleviin tiloihin ja hyväksynyt ne käyttöönsä soveltuviksi.

Tilojen muutos- ja perusparannustöistä sovitaan ja niiden kustannusvaikutuksen käydään läpi vuokranantajan ja vuokralaisen kesken kaksi kertaa vuodessa, maaliskuu- ja syyskuussa, pidettävissä yhteistyöpalaverissa.

Vastuunjakotaulukko

Vuokranantajan ja vuokralaisen hoito- ja ylläpitovastuut sekä kustannusten jako määräytyvät tässä sopimusasiakirjassa ja sen liitteissä mainittujen velvoitteiden mukaisesti.

Käyttökustannukset ja käyttö

Vuokralainen sitoutuu harjoittamaan vuokratiloissa arvonlisäverolaissa tarkoitettua vähennykseen tai palautukseen oikeuttavaa toimintaa kulloinkin voimassa olevien säännösten mukaisesti. Jos vuokratilojen käytössä tai vuokratiloissa harjoitettavassa toiminnassa tapahtuu vuokralaisesta tai tämän edelleen- tai alivuokralaisesta johtuvasta syystä sellaisia muutoksia, joiden perusteella verottaja perii takaisin vuokralaisen tai vuokranantajan hyväkseen saamia arvonlisäverovähennyksiä tällä vuokrasopimuksella vuokrattujen tilojen osalta, vuokralainen on velvollinen korvaamaan tarkistettavaa veroa vastaavan määrän laillisine korkoineen. Vastaava velvollisuus on voimassa myös vuokrasuhteen päättyessä ennaikaisesti vuokralaisesta tai tämän edelleen- tai alivuokralaisesta johtuvasta syystä. Velvollisuus koskee lisäksi tämän sopimuksen rikkomisesta tai muusta vuokralaisesta tai tämän edelleen- tai alivuokralaisesta johtuvasta syystä vuokranantajalle aiheutuvaa arvonlisäveron palautusvelvollisuutta. Ennaikaisena päättymisenä ei pidetä sopimuksen irtisanomista

kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa annetun lain 3 §:n perusteella.

Vuokralainen vastaa siitä, että hänen vuokratiloissaan harjoittamansa toiminta täyttää lakien, asetusten ja viranomais määräysten säännökset ja että vuokralaisella toimintaansa varten tarvitsemat luvat.

Vuokrakohteen hoito, kunnossapito ja korjaustyöt

Vuokranantaja vastaa siitä, että vuokrakohteeseen pidetään vuokralaisen vaatiman palvelutuotannon mukaisessa kunnossa. Tilat vuokrataan siihen käyttöön soveltuvina, jossa nämä ovat sopimushetkellä ja tilat täyttävät toimintaan liittyvät vaatimukset.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan hallinnassaan olevia tiloja ja huolehtimaan siitä, että vuokratiloja käyttävät noudattavat kiinteistön järjestysmääräyksiä sekä mitä muutoin terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilymiseksi on säädetty tai määrätty. Vuokralainen sitoutuu noudattamaan kiinteistön jätteenhuoltoa koskevia ohjeita.

Vuokranantaja vastaa peruskorjauksista tai niihin verrattavista korjauksista. Mahdollisesti tekemiensä alv-vähennysten palautusvelvollisuus on vähennyksen tehneellä osapuolella. Vuokranantaja vastaa vuokrauskohteen kiinteiden kalusteiden huollosta ja kunnossapidosta.

Vuokralainen vastaa omalla kustannuksellaan toimintansa rakennukselle aiheuttamasta kulutuksesta, rasituksesta ja korjaustarpeesta ja vastaa siitä, etteivät vuokralaisen tiloihin sijoittamat laitteet ja varusteen vahingoita rakennusta lukuun ottamatta normaalia kulumista.

Vuokralaisen tulee etukäteen pyytää vuokranantajalta kirjallinen suostumus kunnostus-, muutos- ja perusparannustöiden suorittamiseen neljätoista (14) vuorokautta etukäteen ennen töiden aloittamista. Vuokrauksen kohteena oleviin tiloihin vuokralaisen pyynnöstä vuokranantajan toimesta mahdollisesti suoritettavat toiminnalliset muutos- ja parannustyöt suoritetaan vuokralaisen kustannuksella. Vuokrakohteessa vuokralaisen pyynnöstä tehtävät kunnossapito-, korjaus- ja muutostyöt eivät oikeuta vuokralaista saamaan vuokranalennusta eikä vuokralaisella niiden takia ole sopimuksen purkuoikeutta.

Vuokranantajan suunnittelemissa korjaus- ja muutostöistä tulee lain mukaisesti hyvissä ajoin ilmoittaa vuokralaiselle ja pyrkiä toteuttamaan ne siten, että niistä ei aiheudu vuokralaiselle merkittävää haittaa ja häiriötä. Mikäli korjaus- ja muutostöiden kiireellisyys ei muuta edellytä, ennakoilmoitusaika on kaksi (2) kuukautta. Vuokralaisen oikeudesta saada alennusta vuokranmaksuun ko. korjaus- ja muutostöiden ajalta sovelletaan, mitä asiasta liikehuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa 482/1995 säädetään.

Avaimet ja kulutunnisteet

Vuokrasopimuksen alkaessa kuitataan kiinteistön avaimet ja kulutunnisteet vastaanotetuiksi. Vuokranantajan ylläpitämästä kiinteistön avainrekisteristä käyvät ilmi vuokralaisen ilmoittamat avainten- ja kulutunnisteiden haltijat.

Vuokrakauden päättyessä vuokralainen palauttaa avaimet ja kulutunnisteet vuokranantajalle.

Vuokranantajan ja vuokralaisen yhteiset velvoitteet

Sopijapuolet sitoutuvat toimimaan toisiaan kohtaan lojaalisti ja hyvässä yhteistyössä ja edesauttamaan vuokrasopimuksen tarkoituksen toteuttamista parhaalla mahdollisella tavalla.

Vuokranantaja ja vuokralainen sitoutuvat toimimaan yhteistyössä, jotta Kiljavan sairaalarakennuksen tilojen käyttöaste on mahdollisimman korkea. Vuokrasopimukset tekee Kiljavan Sairaala Oy nimissään. Vuokrasopimusta ja vuokrattavien tilojen määrää on mahdollista muuttaa vastaamaan kulloinkin ulkopuolisille toimijoille vuokrattujen tilojen määrää vastaavasti.

Vuokranantaja huolehtii vastuunjakotaulukon (liite 2) mukaan sille kuuluvista kiinteistönhoito- ja ylläpitotöistä. Kiinteistönhoidosta aiheutuvat kustannukset sisältyvät vuokralaiselta perittävään ylläpitovuokraan. Kiinteistönhoidon toteutustavasta, kilpailutuksesta ja hoitotasosta sovitaan vuosittain vuokranantajan ja vuokralaisen välisissä yhteistyötapaamisissa. Ylläpitovuokran määrää tarkistetaan vuosittain elinkustannusindeksiin perustuen, mutta yhteistyötapaamisissa on mahdollista neuvotella myös muista vuokrantarkistuksista, mikäli vuokranantajan laatimaan talousarvioon liittyy tältä osin jotain erityistä huomioitavaa. Vuokranantajan vastuulla on, että kiinteistöhoito- ja ylläpitotöiden taso ja toteutustapa ovat sellaiset, että rakennuksen historiallinen arvo ja toimivuus säilyvät.

Aulojen ja käytävien siivouksesta, jotka eivät sisälly pääomavuokraan (liite 1B) todetaan, että siivous tapahtuu vuokralaisen toimesta, mutta kustannukset hoidetaan suhteessa vuokranantaja 40 % ja vuokralainen 60 %. Vuonna 2021 siivouksekustannukset ovat yhteensä noin 20 000 €, josta vuokranantaja hyvittää vuokralaiselle noin 8 000 €.

Vuokrakohteen kunto vuokrasuhteen päättyessä

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralainen luovuttaa vuokratilat takaisin samassa kunnossa kuin ne vuokra-ajan alkaessa olivat, normaalia kulumista ja niitä muutostöitä, jotka vuokranantajan kanssa erikseen kirjallisesti on sovittu lukuun ottamatta.

Vuokralaisella ei ole oikeutta erikseen saada korvausta vuokrauksen kohteessa mahdollisesti tekemistään korjauksista, muutostöistä, parannuksista tms.

Mikäli tilojen ylläpidossa tai siivouksessa ilmenee poismuuton yhteydessä puutteellisuksia, on vuokranantaja oikeutettu suorittamaan tarvittavat siivous- ja korjaustyöt vuokralaisen kustannuksella, mikäli vuokralainen ei ole kirjallisesta pyynnöstä huolimatta tehnyt tarvittavia toimenpiteitä neljäntoista (14) päivän sisällä vuokrasopimuksen päättymisestä.

Vuokralaisen on viimeistään vuokra-ajan päättymispäivänä poistettava kustannuksellaan kaikki sille kuuluvat tavarat, koneet, kojeet, laitteet, irralliset rakennelmat, kilvet tms. Kiinteistöön kiinteästi liittyviä esineitä, jotka vuokranantaja on maksanut, ei saa viedä pois. Omaisuus, jota ei ole poistettu tiloista viimeistään muuttopäivänä eli vuokrasopimuksen päättymisen jälkeisenä arkipäivänä, katsotaan hylätyksi ja se siirtyy vuokranantajan haltuun, kuitenkin niin, että vuokranantajalla on oikeus toimittaa roskat yms. pois vuokralaisen kustannuksella.

Ilmoitusvelvollisuus

Tähän sopimukseen sovelletaan, mitä vuokralaisen velvollisuudesta ilmoittaa vuokranantajalle vuokrakohtetta kohdanneesta vahingosta sekä vuokralaisen vahingonkorvausvelvollisuudesta on säädetty liikeyhönöön vuokrasopimuksesta annetun lain 482/1995 pykälissä 22 ja 23. Vuokralainen on myös velvollinen välittömästi ilmoittamaan vuokranantajalle seikoista, jotka saattavat aiheuttaa vaaraa rakennukselle, sitä käyttäville tai siellä olevalle omaisuudelle.

Jakeluhäiriöt ja -katkokset

Tilapäiset häiriöt vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkokset vastaavissa jakelulaitteissa eivät oikeuta vuokralaista korvaukseen tai vuokran alennukseen. Mikäli mahdollista, vuokranantaja pyrkii ilmoittamaan vuokralaiselle katkoksista hyvissä ajoin etukäteen. Mikäli korjaus- tai muutostyön kiireellisyys, työn organisointi tms. ei muuta edellytä, vuokranantaja pyrkii etukäteen tietoonsa saamien katkoksten osalta myös sopimaan vuokralaisen kanssa katkoksen ajankohdasta.

Sopimuksen siirtäminen ja purkaminen

Vuokranantajalla ei ole oikeutta ilman vuokralaisen suostumusta siirtää vuokrasopimusta kolmannelle osapuolelle, mikäli vuokrasopimuksen ehdot muuttuvat.

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokrasopimus sellaiselle kolmannelle osapuolelle, jolle vuokralaisen tehtävät siirtyvät kokonaan tai osittain. Vuokralainen vastaa kaikesta tästä siirrosta vuokranantajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista.

Vuokralaisella on oikeus ottaa alivuokralainen vuokraamiinsa tiloihin tai niiden osaan (esim. ateriapalvelut).

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan vuokranantajalle välittömästi tietoonsa tulleista mahdollista lainsäädäntömuutoksista tai muista muutoksista, jotka saattaisivat johtaa sopimuksen siirtämiseen, irtisanomiseen tai purkamiseen.

Vuokralaisen tehtävien tai velvollisuuksien siirtyessä kolmannelle osapuolelle vuokralaisella on ensisijaisesti velvollisuus siirtää sopimus sellaiselle kolmannelle osapuolelle, jolle vuokralaisen tehtävät tai velvollisuudet ovat siirtyneet. Mikäli sopimukseen ei päästä, vuokralainen voi purkaa sopimuksen yksipuolisesti, jolloin sopimus voi päättyä aikaisintaan kahdentoista (12) kuukauden kuluttua kirjallisen purkamisilmoituksen todisteellisesta tiedoksiannosta vuokranantajalle.

Mikäli vuokralainen purkaa vuokrasopimuksen muusta, kuin siitä syystä, että vuokralaisen tehtävät tai velvollisuudet muuttuvat lainsäädäntöön perustuen, eikä vuokrasopimusta voida siirtää kolmannelle osapuolelle edellä todetun mukaisesti, vuokranantajalla on oikeus saada vuokralaiselta korvaus niistä kohtuullista välittömistä vahingoista, jotka aiheutuvat uuden vuokralaisen hankkimisesta vuokrasopimuksen kohteena oleviin tiloihin.

Vuokranantajalle ei ole muilta osin oikeutta vahingonkorvaukseen. Välillinen ja välitön vahinko arvioidaan kauppalain (355/87) 67 §:n mukaan.

Liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain soveltaminen ja erimielisyydet

Siltä osin, kun tässä sopimuksessa ei toisin ole sovittu, sovelletaan osapuolten välisessä vuokrasuhteessa liikehuoneiston vuokrauksesta annettua lakia 482/1995 siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen.

Tähän sopimukseen liittyvät erimielisyydet käsitellään ensisijaisesti neuvottelemalla. Mikäli sopimuksen osapuolet eivät pääse neuvottelemalla yhteisymmärrykseen riita-asiassa, tulee asia käsitellä Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

Sopimuksen voimaantuleminen ja allekirjoitukset

Tämä sopimus allekirjoitetaan ja se tulee voimaan, kun se on hyväksytty Keski-Uudenmaan sote -kuntayhtymän yhtymähallituksessa sekä Kiljavan Sairaala Oy:n hallituksessa.

Tätä sopimusta on allekirjoitettu kaksi (2) samanlaista kappaletta, yksi vuokranantajalle ja yksi vuokralaiselle.

Tämä vuokrasopimus voidaan päättää molempien osapuolten yhteisesti niin sopiessa.

Päiväys ja allekirjoitukset

KILJAVAN SAIRAALA OY

KESKI-UUDENMAAN SOTE -KUNTAYHTYMÄ

Päivi Flinkman
toimitusjohtaja

Pirjo Laitinen-Parkkonen
kuntayhtymän johtaja

LIITTEET

Liite 1A	Pohjakuvat vuokrattavista tiloista
Liite 1 B	Taulukko vuokrattavista tiloista
Liite 2	Vastuunjakotaulukko