

(LUONNOS 5.1.2018)

## SOPIMUS VUOKRASOPIMUKSEN PÄÄTTÄMISESTÄ

### 1. OSAPUOLET

- 1.1 Vuokranantaja Helsingin kaupunkiympäristötoimiala (0201256-6),  
osoite: PL 1530 00099 HELSINGIN KAUPUNKI
- 1.2 Vuokralainen Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä  
(1567535-0)  
osoite: PL 302, 00029 HUS

### 1.3 Vuokrasopimus ja kohde

Liikehuoneiston vuokrasopimus Nro 00102572004  
Kätilöopiston sairaala, Sofianlehdonkatu 5, 00610 Helsinki

### 2. SOPIMUS

Helsingin kaupunki on vuokrannut 17.3.2000 alkaen osoitteessa Sofianlehdonkatu 5 sijaitsevan kätilöopiston sairaalan tilat Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymälle (HUS) vuokrasopimuksella nro 00102572004. Vuokrasopimus on määräaikainen ja sopimuksen päättymispäivä on 31.12.2019.

Tällä sopimuksella osapuolet sopivat yhteisymmärryksessä, että osapuolten välinen vuokrasopimus päättyy 30.6.2018. Samalla päättyy myös vuokralaisen velvollisuus maksaa vuokraa.

Osapuolet sitoutuvat siihen, että kumpikaan osapuoli ei tule esittämään mitään vuokrasuhteesta, sen päättymisestä tai vuokrakohteesta suoraan tai epäsuorasti johtuvia vaatimuksia toisiaan kohtaan tämän sopimuksen voimaantulon jälkeen.

HUS luovuttaa rakennuksen tyhjänä ja mikäli näin ei tapahdu, veloittaa Helsingin Kaupunki tilojen tyhjentämisestä aiheutuvat kulut.

### 3. VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan 30.6.2018.

### 4. SOPIMUSKAPPALEET

Tätä sopimusta on tehty kaksi samasanaista kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle

### ALLEKIRJOITUKSET

HELSINGIN KAUPUNKI, KAUPUNKIYMPÄRISTÖN TOIMIALA

\_\_\_\_\_  
[N.N]

[Asema]

\_\_\_\_\_  
[N.N]

[Asema]

HELSINGIN JA  
KUNTAYHTYMÄ

[XXXXX]

UUDENMAAN

SAIRAANHOITOPIIRIN

\_\_\_\_\_  
[N.N]

[Asema]

\_\_\_\_\_  
[N.N]

[Asema]

### LIITTEET

Liite 1

Vuokrasopimus 00102572004 liitteineen

LIIKEHUONEISTON  
VUOKRASOPIMUS

Nro: 00102572004

(1-6244-10-2-200001)

VUOKRANANTAJA

Nimi	Helsingin kaupunki kiinteistölautakunta		
Osoite	Kiinteistövirasto talo-osasto, Pohjoisesplanadi 5 00170 HELSINKI		
Yhteyshenkilö	Behr von Sisko	Puhelin	09-1693545
Vuokranmaksutili	Merita pankki 200138-588955		

VUOKRALAINEN

Nimi	Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä	Hetu/Ly	1567535-0
Osoite	Stenbäckinkatu 9 00290 HELSINKI	Puhelin	09-4711
Yhteyshenkilö	Priha Anne	Puhelin	

VUOKRAUSKOHDE

(8761/8761)

Osoite	Sofianlehdonkatu 5, Kätilöopiston sairaala	Huoneisto	Ks. tarkemmin liite A
--------	--	-----------	-----------------------

VUOKRA-AIKA

<input type="checkbox"/> Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus	<input checked="" type="checkbox"/> Määräaikainen vuokrasopimus	Alkamispäivä	1.1.2000	Päätymispäivä	31.12.2019	Irtisanomisaika	Ks. tarkemmin liite A
<input type="checkbox"/> Määräaikainen vuokrasopimus päättyy ilman irtisanomista sovittuna päättymispäivänä.	<input checked="" type="checkbox"/> Määräaikainen vuokrasopimus jatkuu nyt sovitun vuokrakauden päättyttyä, ellei sen päättymisestä ilmoiteta 12 kk ennen vuokrakauden päättymistä.	<input type="checkbox"/> Sopimus jatkuu kunkin vuokrakauden päättyttyä kerrallaan, ellei päättymisestä ilmoiteta kk ennen kunkin vuokrakauden päättymistä.					
<input checked="" type="checkbox"/> Sopimus jatkuu nyt sovitun vuokrakauden päättyttyä toistaiseksi voimassa olevana.							

VUOKRA

<input checked="" type="checkbox"/> Vuokra ja erilliskorvaukset ovat arvonlisäverollisia tai niiden osalta voidaan hakeutua ALV:n piiriin.	<input type="checkbox"/> Tämä sopimus ei kuulu arvonlisäveron piiriin.		
Vuokra ilman arvonlisäveroa mk/kk	mk/m2/kk	Arvonlisävero mk/kk	Vuokra yhteensä mk/kk
1386772,80	66,48	305090,02	1691862,82
Erilliskorvaukset ilman arvonlisäveroa mk/kk		Arvonlisävero mk/kk	Korvaukset yhteensä mk/kk
0,00		0,00	0,00
Vuokra maksetaan kunkin vuokranmaksujakson maksukuukauden 2 päivänä. Vuokraa maksetaan 12 kertaa vuodessa.			Viivästyskorko on
<input type="checkbox"/> Lisäksi vuokralainen maksaa liitteessä mainitut erilliskorvaukset vuokranantajalle.			<input checked="" type="checkbox"/> korkolain mukainen + prosenttiyksikköä
			<input type="checkbox"/> muu, mikä:

VUOKRANTARKISTUS

<input type="checkbox"/> Ei vuokrantarkistusta	<input checked="" type="checkbox"/> Elinkustannusindeksi (1951:10 = 100)	<input type="checkbox"/> Prosenttikorotus	<input type="checkbox"/> Muu vuokrantarkistus
<input type="checkbox"/> Kuluttajahintaindeksi (1990 = 100)	<input type="checkbox"/> Neliö/mk -korotus	<input type="checkbox"/> Porrastettu korotus	Ks. tarkemmin liite A

VAKUUS

<input type="checkbox"/> Tämän sopimuksen velvoitusten täyttämisen vakuudeksi toimittaa vuokralainen vuokranantajalle kohtuullisen vakuuden.			
Pantattu vakuus korkoineen	Vakuuden arvo	Viimeinen toimituspvm	Vanhenemispäivä

LIITTEET

Lisäksi on sovittu liitteistä ilmenevät asiat. Liitteiden nrot: 00102572004A, 00102572004C	Liitteenä sopimusehdot. Muutoin noudatetaan liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain määräyksiä.
---	--

PAIKKA, AIKA JA ALLEKIRJOITUKSET

Vakuutamme tutustuneemme sopimukseen ja sen liitteisiin sekä sitoudumme noudattamaan niitä.	
Tätä sopimusta ja sen liitteitä on laadittu kaksi yhtäpitävää kappaletta.	
Paikka ja aika	Helsinki 17.3.2000
Vuokranantaja	Helsingin kaupunki kiinteistölautakunta
Vuokralainen	Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä

VUOKRANTARKISTUS Elinkustannusindeksi (1951:10 = 100)

(1-6244-10-2-200001)

Perusindeksi ja pisteluku 1998 : 10 = 1441	Ensimmäinen tarkistuskuukausi ja -vuosi: Alkaen	Korotuksesta otetaan huomioon:
Vuokrantarkistus suoritetaan 1 kertaa vuodessa.	1 / 2000	100,00 %
Vuokrantarkistuskuukaudet: 1		
Indeksikuukaudet: 10		
<input type="checkbox"/> Vuokra tarkistetaan käyttäen uusinta tiedossa olevaa indeksilukua. <input checked="" type="checkbox"/> Mikäli indeksin pisteluku on pienempi, ei vuokraa kuitenkaan alenneta. <input type="checkbox"/> Vuokraa korotetaan kuitenkin % <input type="checkbox"/> Korotusindeksi muuttuu uudeksi perusindeksiksi korotuksen yhteydessä.		

IRTISANOMISAIKA

Vuokranantajan puolelta	Vuokralaisen puolelta
Irtisanomisaika on 12 kuukautta.	Irtisanomisaika on 12 kuukautta.
Ensimmäinen irtisanomispäivä on 31.12.2018 ja tämän jälkeen kunkin kalenteri kuukauden viimeinen päivä.	Ensimmäinen irtisanomispäivä on 31.12.2018 ja tämän jälkeen kunkin kalenteri kuukauden viimeinen päivä.

VUOKRAUSKOHDE

(8761/8761)

Vuokrauskohde	Sofianlehdonkatu 5, Kätilöopiston sairaala		
Osoite	Sofianlehdonkatu 5 00610 HELSINKI		
Käyttötarkoitus	sairaala	Pohjapiirroksia liitteenä (kpl)	0
<input checked="" type="checkbox"/>	Huoneistot vuokrataan siinä kunnossa kuin ne ovat sopimushetkellä.		
<input type="checkbox"/>	Huoneistojen käytöstä, kunnosta, kunnossapidosta ja/tai muutostöistä on sovittu liitteessä.		

Vuokrattavat tilat

ML koodi	HuoneistoNro	Alv %	jyv.m2	mk/jyv.m2/kk	m2/kpl	mk/m2/kk	nettomk/kk
13	sairaala 1	22,00	20816,00	66,48	20816,00	66,48	1383847,68
13	asunto 1	22,00	44,00	66,48	44,00	66,48	2925,12

KOhteet yhteensä

	jyv.m2	mk/jyv.m2/kk	m2	mk/m2/kk	nettomk/kk
Vuokrattavat tilat	20860,00	66,48	20860,00	66,48	1386772,80
Autopaikat			0,00	0,00	0,00
Erilliskorvaukset					0,00

## 1. VUOKRAUSKOHTTEEN KUNTO, LUOVUTUS JA KÄYTTÖ

Vuokrahohde laitteineen vuokrataan siinä kunnossa kuin se oli vuokra-ajan alkaessa.

Vuokralaisen tulee ilmoittaa käyttötarkoituksen muutoksista ja huonetilaan tehtävistä tilojen ominaisuuksia muuttavista muutostöistä vuokranantajalle kirjallisesti ennen töiden toteuttamista.

Vuokrahohdetta saa käyttää ainoastaan sopimuksessa mainittuun tarkoitukseen.

## 2. RAKENNUSTEN KÄYTTÖKUSTANNUKSET

Vuokran lisäksi vuokralainen vastaa kaikista rakennusten käyttömenoista kuten esim. lämpö-, sähkö-, vesihuolto-, vesi-, jätevesi- ja jätehuoltomaksuista sekä kiinteistön huollosta ja solmii näitä koskevat toimitussopimukset.

## 3. VUOKRAUSKOHTTEEN YLLÄPITO- JA KORJAUSVASTUU

### 3.1

Huolto ja vuosikorjaus

Vuokralainen huolehtii vuokrahohteen ja taloteknisten järjestelmien vuosikorjaukseen verrattavasta kunnossapidosta ja huollosta.

Vuokralaisen on kustannuksellaan vuosikorjaustoimenpitein huolehdittava rakennusten ulko- ja sisäpuolisesta hoidosta, kunnossapidosta ja tarvittavista korjauksista, joilla toimenpiteillä varmistetaan kohteen säilyminen luovutushetkellä vastaavalla tasolla. Vuosikorjaustoimenpiteet on määritelty liitteessä.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa tilojen kunto sopimuskauden aikana.

### 3.2

Vuokralaisen toiminnasta johtuvat muutos- ja perusparannustyöt sekä vastuu laitteista

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan toimintansa edellyttämistä muutos- ja parannustöistä vuokrahohteessa sekä siellä olevien tai vuokralaisen hankkimien, toimintansa edellyttämien kalusteiden, laitteiden ja koneiden (atk-, puhelin- ja kutsujärjestelmä, äänentoistolaitteet, kulunvalvonta, työajanseuranta, murtohälyttimet, keittiöt, sosiaalitalan laitteet, valaisimien uusiminen ja lamppujen uusiminen yms.) huollosta, kunnossapidosta ja uusimisesta.

Vuokralaisen toimesta huoneistoon tehdyt muutokset ja korjaukset jäävät vuokrasuhteen päättyessä vuokranantajan hyväksi ellei muuta sovita.

### 3.3

Rakenteellinen peruskorjaus

Vuokranantaja vastaa tilojen rakenteellisista peruskorjauksista.

Vuokranantaja vastaa siitä, että vuokrattavien tilojen talotekniset järjestelmät ovat tilojen luovutushetkellä kunnossa ja tekee niihin vuokra-aikana tarvittavat peruskorjaukset, ellei osapuolet muuta sovi.

Jos vuokrahohteessa tehdään vuokranantajan kustannuksella peruskorjaus, lisätään korjauksista aiheutuneet pääomakustannukset vuokraan annuiteettiperiaatteella siten, että pääomalle lasketaan 6 %:n korko ja peruskorjauskustannus poistetaan 20 vuoden ajalla.

Jos vuokralainen haluaa rahoittaa itse peruskorjauksen neuvottelevat osapuolet peruskorjauksen toteuttamisesta ja sen vaikutuksesta vuokraan.

Jos korjaus toteutetaan muulla tavoin korjauskustannusten vaikutuksesta vuokran määrään ja vuokra-aikaan sovitaan kohdassa 4 mainitussa yhteistyöselimessä.

Jos rakenteellisen peruskorjauksen aikana vuokralaisella ei ole mahdollisuutta käyttää vuokratiloja, vuokralaisella ei ole velvollisuutta maksaa vuokraa siitä ajalta.

Peruskorjauskustannuksiin sisällytetään peruskorjauksen aikainen vuokra (ennen peruskorjausta voimassa ollut vuokra) ja sen vaikutus peruskorjauksen jälkeiseen vuokraan lasketaan kohdan 3.3 kolmannen kappaleen laskentaperiaatteen mukaisesti.

#### 4. YHTEISTYÖELIN

Rakennusten peruskorjauksesta ja korjausten ajoituksesta ja rahoituksen tarpeesta sovitaan osapuolten välisessä yhteistyöelimestä, johon kiinteistövirasto, kuntayhtymä ja terveysvirasto nimeävät kukin kaksi edustajaa.

#### 5. PIHA-ALUEEN KUNNOSSAPITO JA HOITO

Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan piha-alueen ja tie/katuosuutensa hoidosta.

Alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä kaataa ilman rakennusviraston viheryksikön lupaa.

Rakennus piha-alueineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se tyydyttää terveellisyyden ja paloturvallisuuden kannalta sille asetettavat vaatimukset ja että se ei aiheuta epäsiisteyttä tai rumenna ympäristöä.

#### 6. VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO JA VUOKRAUSKOHTTEEN HALLINNAN LUOVUTUS

Vuokraoikeuden siirtämisestä tai vuokrauskohteen huomattavan osan hallinnan luovuttamisesta tulee sopia vuokranantajan kanssa.

#### 7. SOPIMUKSEN KOHTUULLISTAMINEN

Osapuolet sitoutuvat siihen, että jos sopimus jommallekummalle osapuolelle tulee kohtuuttomaksi tai vuokrataso lainsäädännöstä tai muusta syystä huomattavasti muuttuu, niin osapuolet neuvottelevat sopimuksen kohtuulliseksi.

#### 8. VAKUUTUKSET

Vuokralainen vakuuttaa vuokrauskohteen täydestä arvosta ja pitää vakuutuksen voimassa vuokrasuhteen voimassaoloajan.

#### 9. POISMUUTTO

Vuokralaisella on velvollisuus vuokrasuhteen päättyessä kustannuksellaan poistaa vuokrattuihin tiloihin omalla kustannuksellaan hankkimansa ja asentamansa kalusteet, koneet ja laitteet, kyllit yms. sekä velvollisuus kustannuksellaan paikata ja siistiä irrottamisesta aiheutuvat jäljet, ellei toisin sovita.

#### 10. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet käsitellään kohdassa 4 mainitussa osapuolten välisessä yhteistyöelimestä. Mikäli erimielisyyttä ei voida sopia, asia saatetaan Helsingin käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

#### 11. MUUTA

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaassa, suojellussa kohteessa suoritettavista muutos- ja korjaustöistä tulee neuvotella ja niihin saada myös kaupunginmuseon lupa. Vuokranantaja suhtautuu myönteisesti muutostöihin, jotka ovat tarpeellisia erikoissairaanhoidtoimintaa varten.