

# VUOKRASOPIMUS

## 1. OSAPUOLET

### 1.1 VUOKRANANTAJA

Joutsan kunta  
Y-tunnus 0174108-9  
Länsitie 5, PL 20,  
19651 JOUTSA

### 1.2 VUOKRALAINEN

Fimlab Laboratoriot  
Y-tunnus: 2392519-6  
Arvo Ylpön katu 4  
33520 Tampere

Yhteyshenkilö: Priit Nukka, toimitilapäällikkö  
puh. 044 53362919, priit.nukka@fimlab.fi

## 2. VUOKRAUSKOHDDE

Joutsan kunnan omistamasta Sote-Keskuksesta 30m2 tilat vuokralaisen laboratorio ja näytteenotto liiketoimintaa varten liitteen 1 pohjakuvan mukaisesti. Vuokralainen sitoutuu noudattamaan sovittua käyttötarkoitusta.

Vuokra on pinta-ala perusteinen. Mikäli huoneistoalassa todetaan poikkeamia, korjataan vuokran suuruutta vastaavasti. Taannehtivasti korjausta ei tehdä hyväksytyyn tilinpäätökseen kohdistuvaan talousarviovuoteen.

## 3. VUOKRA-AIKA

Vuokra-aika alkaa 01.01.2021. Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi. Kummallakin osapuolella on oikeus irtisanoa tämä sopimus tai sen osa päättymään 12 kuukauden irtisanomisajalla.

Vuokra-ajan alkaessa perittävä ylläpitovuokra perustuu arvioon vuokrakohteista vuokranantajalle aiheutuvista kustannuksista.

Vuoden 2021 lopussa tehdään vuokratarkastus.

## 4. VUOKRA

## 4.1 VUOKRAN MAKSAMINEN

Kokonaisvuokran määrä on, ALV 0 % 1090,20 €/kk

Kokonaisvuokra jakautuu liitteen 1 mukaisesti (alv 0 %):

• Ylläpitovuokra	362,50 €/kk
• Pääomavuokra	358,00 €/kk
• Korjausvastike	232,00 €/kk
• Muut	137,70 €/kk
Yhteensä	13082,40 €/12kk

Ylläpitovuokra sisältää lämmityksen, sähkön ja veden/jäteveden ja yhden huoltomiehen kustannuksen kiinteistönhoidon osalta. Muilta osin vastuunjako vuokralaisen ja vuokranantajan välillä on Liitteenä 2 olevan vastuunjakotaulukon mukainen.

Muut osiossa on ylläpitosiivouksen kulut.

## 4.2 VUOKRAN TARKISTAMINEN

Pääoma- ja korjausvastike sidotaan rakennuskustannusindeksiin (2015\_100) siten, että perusindeksilukuna pidetään vuoden 2020 elokuun pistelukua, jonka arvo sopimushetkellä on 103,9 pistettä.

Ylläpitovuokra määräytyy tilojen todellisten ylläpitomenojen mukaan ja yli- tai alilaskutus tasataan seuraavan vuoden toukokuuhun mennessä.

Vuokranantaja ilmoittaa marraskuun loppuun mennessä seuraavan talousarviovuoden alusta voimaantulevan uuden kokonaisvuokran, jossa korjausvuokraa ja pääomavuokraa korotetaan elokuun rakennuskustannusindeksin mukaan.

## 5. MUUT EHDOT

### 5.1 KOHTEEN HOITO JA YLLÄPITO

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrakohtetta huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että käyttäjät noudattavat kohteen käyttöön liittyviä ohjeita ja määräyksiä sekä mitä muuten terveyden, siisteyden, järjestyksen ja turvallisuuden säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty.

Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan kiinteistön talotekniikkaan kuulumattomien, toimintaansa välittömästi liittyvien kiinteiden kojeiden ja laitteiden huollosta ja korjauksesta, kuten RTG-laitteet, pesukoneet, toimenpide- ja

tutkimusvalaisimet ja muut vastaavat laitteet, ellei vastuunjakotaulukosta muuta johdu.

Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä kaataa ilman vuokranantajan lupaa.

Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan viipymättä vuokranantajalle kiinteistöllä havaitsemistaan vioista ja puutteista.

Kiinteistön arvoa nostavista perusparannuksista ja niiden suorittamisesta sekä kustannusvaikutuksista kokonaisvuokraan sovitaan erikseen vuokralaisen ja vuokranantajan välillä.

## 5.2 VUOKRALAISEN MUUTOSTYÖT

Vuokralaisella on oikeus omalla kustannuksellaan suorittaa kohteessa (vuokratuissa tiloissa ja sitä ympärivällä alueella) sellaisia korjaus- ja muutostöitä sekä omalla kustannuksellaan rakentaa kohteeseen rakennelmia tai laitteita, jotka palvelevat sen välittömiä tarpeita. Toimenpiteistä on pyydetävä vuokranantajan kirjallinen suostumus ennen töiden aloittamista. Muutostöistä ei makseta korvausta vuokralaiselle vuokrasuhteen päättyessä. Mikäli muuta ei ole sovittu, vuokralaisen tekemät lisä- ja muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan vuokranantajan omaisuudeksi vuokra-ajan päätyttyä eikä vuokralaisella ole oikeutta saada niistä korvausta. Vuokralainen saa kiinnittää kohteeseen opastuksen kannalta välttämättömiä kilpiä ja opasteita.

Ne muutos- tai lisätöiden kustannukset, jotka vuokranantaja tekee kustannuksellaan, lisätään vuokraan sovitulla maksuajalla.

Vuokralainen vastaa toiminnassaan tarvittavien viranomaislupien hakemisesta ja kustannuksista.

## 5.3 VUOKRANANTAJAN OIKEUS TEHDÄ KORJAUS- JA MUUTOSTÖITÄ

Vuokranantajan on ilmoitettava etukäteen kaikista kohteessa tekemistään korjauksista vähintään kahta kuukautta ennen töihin ryhtymistä. Poikkeuksena ovat kiireellistä korjausta vaativat työt, joihin voidaan ryhtyä välittömästi.

Vuokranantajan edustajat ovat oikeutettuja pitämään alueella katselmuksia ja tarkastuksia kiinteistön kuntoisuuden ja vuokraehtojen täyttämisen toteamiseksi. Vuokralainen on velvollinen sallimaan näille pääsyn alueelle ja sillä oleviin rakennuksiin.

Yli 10.000 € suuruiset Investoinnit viedään pääoma ja korjausvuokraan.

## 5.4 VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO, EDELLEENVUOKRAUS JA ALIVUOKRAUS

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttaan tai muulla tavoin luovuttaa tai alivuokrata kohdetta tai sen osaa toiselle. Edellä mainitusta poiketen vuokralaisella on kuitenkin oikeus jakaa vuokrakohde vuokralaisen ja tämän mahdolliset sisar-, tytär- tai osakkuusyhtiön kesken kahdelle eri vuokrasopimukselle tai siirtää sopimus kokonaisuudessaan vuokralaisen emoyhtiölle tai mahdolliselle sisar-, tytär- tai osakkuusyhtiölle.

## 5.5 VEROT JA JULKISHALLINNOLLISET MAKSUT

Kiinteistöveron maksusta vastaa vuokranantaja.

Jos lainsäädännöllä tai julkishallinnon toimenpitein kohdistetaan uusi vero tai maksu vuokrasuhteeseen, voi vuokranantaja lisätä tästä aiheutuvat kustannukset vuokralaiselta perittävään vuokran määrään, ellei tätä ole pidettävä maksun suuruuden vuoksi kohtuuttomana.

## 5.6 VAHINGOT

Vuokralainen vastaa vuokranantajaan nähden siitä välittömästi haitasta ja vahingosta, minkä vuokrakohteen käyttäminen saattaa kolmannelle aiheuttaa lukuun ottamatta sitä haittaa ja niitä vahinkoja, jotka kuuluvat kiinteistön vastuuvakuutuksen piiriin. Vuokranantaja ei vastaa vuokranantajasta riippumattomista syistä aiheutuneista lämpöenergian, sähkön tai veden jakelun rajoituksista, puutteellisuudesta tai epäsäännöllisyyksistä eikä niistä aiheutuvista vahingoista.

## 5.7 TOIMINNAN KESKEYTYMINEN

Mikäli toiminnan harjoittaminen kohteessa estyy muusta kuin vuokralaisesta aiheutuvasta syystä, ei vuokralaisella ole keskeytyksen ajalta velvollisuutta vuokran maksamiseen.

Keskeytys todetaan yhteisessä katselmuksessa tai se perustuu viranomais määräykseen tai terveydelliseen ongelmaan.

## 5.8 VAKUUTUKSET

Vuokrattavan kohteen vakuuttamisesta ja siihen liittyvistä kustannuksista vastaa vuokranantaja. Vuokralainen vakuuttaa kohteessa olevan oman tai kolmannen henkilön omistaman omaisuuden ja pitää vakuutukset voimassa vuokrasuhteen voimassaoloajan.

## 5.9 TILAT VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYESSÄ

Vuokrasuhteen päättyessä pidetään tiloissa yhteinen katselmus. Katselmuksessa mahdollisesti todetut sellaiset puutteellisuudet ja viat, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta, on vuokralaisen välittömästi korjattava. Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen on vuokranantajan niin vaatiessa purettava ja siivottava kohteeseen (vuokrattuihin

tiloihin ja alueelle) rakentamansa laitteet ja rakennelmat kustannuksellaan.

## 6. ERIMIELISYYDET

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Keski-Suomen käräjäoikeudessa.

## 7. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tätä sopimusta ja sen liitteitä on tehty kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille osapuolille.

Sopimus tulee voimaan osapuolten allekirjoituksin ja kun vuokranantajan asiaa koskeva vuokrauspäätös on lainvoimainen.

Tämä sopimus korvaa osapuolten aiemmat tätä vuokrauskohdetta koskevat vuokrasopimukset.

## 8. ALLEKIRJOITUKSET

Joutsassa xx.xx.2020

Vuokralainen

Fimlab Laboratoriot Oy

Ari Miettinen  
toimitusjohtaja

Vuokranantaja:

Harri Nissinen  
kunnanjohtaja

Juha-Matti Näykki  
tekninen johtaja

