



SAIRAALA- ALUEEN MÄÄRÄALAN MAANVUOKRASOPIMUS

Espoon sairaala

Osoite

**Vanha Turuntie 150, 02740 Espoo
64 Karvasmäki, kortteli 64001, tontti 8**

SOPIMUKSEN NRO

VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖTARKOITUS

Sosiaali- ja terveydenhuoltoalan rakennus

VUOKRANANTAJA

Helsingin ja uudenmaan sairaanhoidopiirin kuntayhtymä
PL 100
00029 HUS

Y-TUNNUS

1567535

VUOKRALAINEN Y-TUNNUS

Kiinteistö Oy Espoon sairaala
2486627-1
PL 6200
02070 ESPOON KAUPUNKI

VUOKRA-AIKA

Vuokra-aika on 60 vuotta.
Vuokra-aika alkaa 01.10.2013 – 30.09.2073

VUOKRA-ALUE

Määräala on määritelty liitteessä 1 ja sen pinta-ala on noin
21 550 m².

SOPIMUKSEN EHDOT

1 §

Vuokra

Vuosivuokra 31.01.2016 saakka on 189 000 euroa. (rakentamisen aika)

Helmikuun 1. päivästä 2016 alkaen vuosivuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin, jossa lokakuu 1951 on 100 siten, että perusvuosivuokra on 189 000 euroa vuodessa sekä sitä vastaava elinkustannusindeksi xxxx (tammikuu 2016). Kalenterivuositain laskettava vuosivuokra tarkistetaan kertomalla perusvuosivuokra luvulla, joka saadaan jakamalla edellisen kalenterivuoden keskimääräinen elinkustannusindeksi indeksillä xxx. Vuokran suuruus perustuu rakennuksen kerrosalaan 29 530 kem2 ja vuokraan 6,4 €/kem2/vuosi. Jos rakennuksen kerrosala muuttuu ennen rakennuksen valmistumista, tarkistetaan vuokraa vastaamaan todellista kerrosalaa.

Vuokra maksetaan vuosittain kahdessa yhtä suuressa erässä. Eräpäivät ovat 1.4. ja 1.10.

Vuokran lisäksi vuokralainen maksaa rakennusoikeutta vastaavan osuuden maapohjaan kohdistuvasta kiinteistöverosta.

Vuokraa tarkistetaan vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Ellei vuokraeriä tai muita sopimukseen perustuvia saatavia suoriteta eräpäivänä, vuokralainen on velvollinen maksamaan erääntyville saataville eräpäivästä maksupäivään korkoa korkolain mukaan.

2 §

Siirto-oikeus

Vuokralaisella ei ole oikeutta vuokranantajaa kuulematta siirtää vuokraoikeutta toiselle.

Vuokranantajalla ei ole oikeutta luovuttaa vuokra-aluetta toiselle.

Vuokranantaja ei ilman perusteltua syytä voi olla hyväksymättä vuokraoikeuden siirtoa.

3 §

Alivuokraus

Vuokralainen ei saa luovuttaa vuokra-aluetta tai sen osaa toisen käytettäväksi ilman vuokranantajan lupaa.

4 §

Vakuudet

Vakuutta ei anneta.

5 §

Vuokra-alueen toteuttaminen

Vuokralaisella on oikeus ja velvollisuus toteuttaa vuokra-alueelle n 29 500 kem2 suuruinen terveydenhoitoalan uudisrakennus. Vuokranantaja sitoutuu antamaan vuokralaiselle valtakirjan rakennusluvan ja muiden sairaalarakennuksen toteuttamiseen liittyvien lupien hakemiseen.

Tarvittavat yhdysliikennetunnelit yms. -väylät, liikennejärjestelyt sekä § 20 mainitut pysäköintitilat rakennetaan osana hanketta.

Espoon sairaala suunnitellaan itsenäiseksi rakennukseksi, johon suunnitellaan omat tekniset järjestelmät.

Rakennusta ei saa käyttää muuhun kuin rakennusluvan mukaiseen tarkoitukseen ilman vuokranantajan kirjallista lupaa

6 §

Rasitteet

Rasitteista tullaan sopimaan tarkemmin osapuolten välillä, kun Espoon sairaalan toteutus etenee.

7 §

Hoitovelvollisuus

Vuokralainen on velvollinen pitämään vuokra-alueen ja vuokra-alueella olevat rakennukset ja muut rakenteet sekä vuokra-alueen rakentamattoman osan hyvässä kunnossa sekä noudattamaan vuokranantajan niiden hoidosta antamia määräyksiä.

8 §

Ajo- ja jalankulkuväylien kunnossapito ja puhtaanapito velvollisuus

Vuokralaisen velvollisuus on pitää kunnossa ja puhtaana vuokra-alueeseen liittyvät kävely- ja autopaikoitusalueet. Vuokralainen vastaa myös liukkaudentorjunnasta. Vuokralainen vastaa vastuualueellaan mahdollisesta tapahtuvien liukastumis- ymv. vahinkojen korvauksista.

Vuokralainen osallistuu liitteessä esitetyllä liikennealueella ajo- ja jalankulkuväylien kunnossapito- ja puhtaanapitokustannuksiin osuudella 50/100.

9 §

Vuokranantajan ilmoitus maaperän puhtaudesta

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

10 §

Vuokralaisen vastuu maaperän puhtaudesta

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei vuokra-alue vuokralaisen toimesta tai muutoin pilaannu.

Mikäli vuokra-alue vuokra-aikana tapahtuneen onnettomuuden tai muun syyn vuoksi pilaantuu, vuokralainen on velvollinen viipymättä ilmoittamaan asiasta viranomaisille ja erikseen kirjallisesti vuokranantajalle.

11 §

Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmus. Vuokramiehelle ilmoitetaan katselmuksesta etukäteen. Samalla ilmoitetaan, onko vuokralaisen tai hänen edustajansa läsnäolo katselmuksessa tarpeen. Katselmuksessa tarkastetaan, onko vuokra-alue rakennuksineen hyvässä kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu.

Vuokralaisen on katselmuksen toimittamista varten järjestettävä pääsy kaikkiin tiloihin.

Jos katselmus on aiheuttanut muistutuksia, vuokranantaja ilmoittaa vuokramiehelle ajan, jonka kuluessa puutteellisuudet on korjattava.

12 §

Maanalaiset rakennelmat

Vuokralainen on velvollinen vuokranantajan vaatimuksesta sallimaan tarpeellisten tunneleiden, johtojen, laitteiden, laitteistojen ja kiinnikkeiden sijoittamisen vuokramaalle. Vuokranantaja vastaa aiheuttamastaan vahingosta ja vuokralaiselle mahdollisesti aiheuttamistaan kustannuksista.

13 §

Liittyminen Jorvin sairaalaan

Vuokralaisella on oikeus ja velvollisuus rakentaa kustannuksellaan yhteydet olemassa olevaan sairaalaan. Kulkuyhteyksiä suunniteltaessa ja rakennettaessa huomioidaan myös se, että HUS:n pysäköintitilat tulevat rakennettavaan sairaalaan.

14 §

Uudelleen vuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus vuokra-ajan päättyessä saada vuokra-alue uudelleen vuokralle, jos se vuokrataan samanlaiseen tarkoitukseen.

Jos vuokralainen haluaa käyttää mainittua etuoikeutta, tämän on kirjallisesti ilmoitettava siitä vuokranantajalle viimeistään yhtä (1) vuotta ennen vuokra-ajan päättymistä mainitun oikeuden menettämisen uhalla.

15 §

Toimenpiteet
vuokra-ajan
päätyessä

Vuokra-ajan päättyessä rakennukset, laitteet ja laitokset perustuksi-
neen jäävät vuokranantajalle, joka maksaa niistä teknisen nykyarvon
mukaisen korvauksen, joka määrätään siten, että kulumaton osuus on
20 % ja tekninen poisto-aika 30-vuotta. Poisto on lineaarinen. Tekniset
perusparannukset nostavat arvoa vastaavasti.

Vuokralainen on hyvissä ajoin ennen vuokra-ajan päättymistä velvolli-
nen esittämään kiinteistön omistajalle riittävän selvityksen alueella har-
joitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista,
jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Tarvit-
taessa vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokra-aikana pilaantunut, vuokralai-
nen on viimeistään vuokra-ajan päättyessä velvollinen puhdistamaan
alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon sekä esittämään vuok-
ranantajalle puhdistuksen loppuraportin.

16 §

Sopimussakko

Jos tämän sopimuksen osapuoli ei noudata tätä sopimusta tai sen
nojalla annettuja määräyksiä, voidaan rikkoja velvoittaa maksamaan
toiselle osapuolelle sopimussakkoa kulloinkin enintään 500.000 euroa.

Tätä maksuvelvollisuutta ei kuitenkaan ole, jos rikkonut osapuoli korjaa
viivytyksettä menettelynsä tai rikkomisen on vähäistä sopimuksen ta-
voitteet ja toteutuminen huomioon ottaen.

17 §

Vahingonkorvaus

Sopimussakosta riippumatta tämän sopimuksen osapuoli on velvolli-
nen korvaamaan sopimusosapuolelle tai kolmannelle aiheuttamansa
vahingon.

Vuokralainen vastaa kaikista niistä vahingoista, joita alueen rakentami-
nen tai alueen rakentamisesta aiheutuvien liikennejärjestelyjen raken-
taminen aiheuttaa.

18 §

Kulku- ja huoltoyhtey-
det

Vuokralaisella on oikeus käyttää toimintansa edellyttämässä laajuu-
dessa ajoyhteyttä, kävelyreittejä ja tunneliverkkoa. Vastaavasti vuok-
ranantaja ja tämän asiakkaat saavat käyttää vuokralaisen määräalalla
olevia ajoreittejä ja kulkuyhteyksiä.

Tarvittavat rakennusten väliset yhdysliikennetunnelit yms. -väylät ra-
kennetaan Espoon sairaalan hankkeen yhteydessä siten, että sisäiset
yhteydet ovat mahdollisimman lyhyet. Vuokralainen vastaa kaikista
yhdystunneleiden ja -väylien rakentamiskustannuksista.

Vuokralainen vastaa yhdystunnelien ja –väylien hoito-, ylläpito- ja kunnossapitokustannuksista niiltä osin kuin ne ovat HUS:n omistamien rakennusten ulkopuolella.

19 §

Pysäköinti ja pysäköintipaikat

Vuokralainen vastaa pysäköintitilojen rakennuttamisesta. Rakennettavaan uudisrakennukseen tulee HUS:n hallintaan Jorvin sairaalan tarvitsemat nykyisiä autopaikkoja korvaavat paikat (noin 650 ap). Vuokralainen maksaa autopaikkojen rakennuskustannukset kokonaisuudessaan. HUS maksaa HUS:n nykyisiä autopaikkoja korvaavien autopaikkojen rakennuskustannukset vähennettynä nykyisten autopaikkojen arvolla enintään 8.750 €/autopaikka. Vuokralainen luovuttaa autopaikat HUS:n pysyvästi vastikkeettomaan käyttöön. Korvaus, joka maksetaan tasaerinä 10-vuoden kuluessa sisältää myös HUS:n osuuden yhdystunnelin ja muiden kulkuyhteyksien rakentamisesta.

Vuokralainen rakentaa sairaalan rakentamisen aikaiset tilapäiset korvaavat pysäköintipaikat kustannuksellaan. Vuokra-alue luovutetaan vuokralaiselle vasta sitten kun vastaava määrä korvaavia pysäköintipaikkoja on rakennettu sairaalan läheisyyteen. Vuokralainen vastaa siitä, että tilapäiset pysäköintipaikat ja tilapäiset liikennealueet ennallistetaan rakentamisen valmistuttua.

20 §

Rakennussuunnitelmat Suunnittelussa on noudatettava vuokranantajan laatimia aluetta koskevia suunnitteluohjeita ja määräyksiä. Vuokranantajalla on oikeus saada nähtäväkseen rakennusta koskevat rakennussuunnitelmat ja tekniset suunnitelmat.

Alueen maankäyttö- ja liikennesuunnitelmat tulee hyväksyttävä vuokranantajalla.

21 §

Liittyminen kiinteistön teknisiin järjestelmiin Rakennus suunnitellaan ja rakennetaan itsenäiseksi rakennukseksi, johon tulee omat tekniset järjestelmät.

Järjestelmien toimintavarmuuden lisäämiseksi sairaaloiden järjestelmiä voidaan kytkeä yhteen, jolloin ne voivat toimia toistensa varajärjestelminä. Vuokranantaja ei kuitenkaan vastaa minkään yhteiskäytössä olevan järjestelmän toimimattomuudesta aiheutuneista vahingoista.

22 §

Jätehuolto

Vuokralainen järjestää jätehuollon yhteistoiminnassa kiinteistöllä tapahtuvan muun toiminnan kanssa ja sitoutuu osallistumaan sen aiheuttamiin kustannuksiin käytön suhteessa.

Erityis- ja ongelmajätteiden jätehuollon järjestämisvastuu on vuokralaisella itsellään

23 §

Yhteistoiminta

Vuokranantajalla on oikeus asettaa edustajansa rakennushankkeen suunnittelu- ja työmaakokouksiin sekä hankkeen ohjausryhmiin.

24 §

Rakentaminen

Rakentaminen määrälalalle ei saa estää eikä kohtuuttomasti haitata Jorvin sairaalakiinteistön muuta käyttöä. Esteetön ja turvallinen pääsy kaikkiin rakennuksiin on turvattava koko rakennustyön ajan. Vuokralainen vastaa kaikista niistä kustannuksista jotka aiheutuvat läheisten rakennusten suojaamisesta ja käytettävyyden turvaamisesta rakennustyön aikana sekä rakennuksille tai niissä oleville laitteille aiheutetuista vaurioista.

Ennen rakennustyön alkamista työmaa-alue tulee aidata. Rakennustyömaan turvallisuusohjeet tulee hyväksyttää vuokranantajalla. Vuokralainen vastaa vuokra-alueen alla kulkevien teknisten järjestelmien suojaamisesta ulkopuolista kosteutta tai kylmyyttä vastaan. Tarvittaessa vuokranantaja voi antaa turvallisuuteen liittyviä ohjeita rakentamisen aikana, koska rakentaminen tapahtuu sairaala-alueella.

Vuokralainen vastaa kaikista kustannuksista, jotka aiheutuvat tilapäisistä liikennejärjestelyistä tai alueen rakennusten suojaamisesta tai käytettävyyden turvaamisesta rakennustyön aikana.

Jorvin sairaalaan kuuluvan koivukujan arvo on 260 000 euroa. Vuokralainen on ilmoittanut halukkuutensa siirtää koivukuja toiseen paikkaan osana liikennejärjestelyjä. Uuden koivukujan tulee perustamisen, puiden lukumäärän ja koon suhteen olla nykyistä kujaa vastaava. Vuokralainen vastaa puiden kasvusta 10-vuoden ajan.

25 §

Muut ehdot

Vuokralainen laatii osaltaan ja osallistuu koko kiinteistön turvallisuussuunnitelman laadintaan ja turvallisuussuunnitteluun sekä asettaa edustajansa palo- ymv. viranomaistarkastuksiin.

Vuokralainen hyväksyy kaikki kiinteistön sairaalatoimintaan käyttämisestä aiheutuvat rajoitteet ja haitat mm. helikopterikentän melu.

Sopimusta koskevat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan neuvotteluteitse 1 vuoden aikana erimielisyyksien synnystä. Jos sovintoon ei päästä, asian ratkaisee Helsingin käräjäoikeus ensimmäisenä oikeusasteena

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle

Helsingissä marraskuun 1. päivänä 2013

**Helsingin ja uudenmaan sairaanhoitopiiri
HUS-Tilakeskus**

Hannu Lähteenmäki
kiinteistöjohtaja

Timo Peltoniemi
kiinteistöpäällikkö

Kiinteistö Oy Espoon sairaala

OLAVI HOUKO

Liite: Määräalan kartta

ARKKITEHDIT TOMMILA OY YHTEISTYÖSSÄ
/ PL-ARKKITEHDIT OY JA ARKITEHDIT MARTIKAINEN OY KANSSA

17.6.2013

ESPOON SAIRAALA, JORVI

ASEMAPIIROS, 1:1000

