

LUONNOS

VUOKRASOPIMUS ELÄINLÄÄKÄRITILAT HÄRKÖILÄNTIE 4, NUMMELA

[●].[●]. 2025

Sisällysluettelo

1.	OSAPUOLET	3
1.1.	Vuokranantaja	3
1.2.	Vuokralainen	3
2.	SOPIMUKSEN TAUSTA	3
3.	VUOKRAKOHDE	3
4.	VUOKRAKOHTEEN KÄYTTÖTARKOITUS	3
5.	VUOKRAKAUSI JA SEN ALKAMINEN	4
6.	HALLINTAOIKEUS	4
7.	VUOKRA	4
7.1.	Vuokran määrä	4
7.2.	Arvonlisäverovelvollisuus	4
7.3.	Vuokran tarkistaminen	5
7.4.	Vuokran maksu	5
8.	VUOKRAVAKUUS	5
9.	VUOKRANANTAJAN VELVOLLISUUDET	5
9.1.	Vuokrakohteen rakentaminen ja sen kunto vuokrakauden alussa	5
9.2.	Vuokraan sisältyvät palvelut ja vuokranantajan palveluvastuut	6
9.3.	Vakuutukset ja vuokrakohteen tuhoutuminen	6
10.	VUOKRALAISEN OIKEUDET JA VELVOLLISUUDET	6
10.1.	Lisä- ja muutostyöt ennen Vuokrakohteen valmistumista	6
10.2.	Muutostyöt Vuokrakohteen valmistumisen jälkeen	6
10.3.	Vuokrakohteen käyttö	7
10.4.	Vakuutukset	7
10.5.	Avaimet	7
10.6.	Vuokralaisen koneet, laitteet, kalusteet ja varusteet	7
10.7.	Käyttökustannukset	7
11.	MUITA KÄYTTÖÖN LIITTYVIÄ SEIKKOJA	8
11.1.	Käyttökatkot ja toimintahäiriöt	8
11.2.	Vastuu vahingoista	8
11.3.	Ympäristöasiat	8
11.4.	Terveys ja turvallisuus	8
11.5.	Liikemerkit ja mainoskyltit	8
11.6.	IT- ja telelaitteet	8
11.7.	Yhteydet viranomaisiin	8
12.	KIINTEISTÖVERO	9
13.	VAKUUTUKSET	9
14.	VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO, EDELLEENVUOKRAUS JA ALIVUOKRAUS	9
15.	SOPIMUKSEN VOIMAANTULO	9
16.	SOPIMUKSEN IRTISANOMINEN	9
17.	SOPIMUKSEN PURKAMINEN	9
18.	SOVELLETTAVA LAKI, ERIKESIMIELISYYDET, VÄLIMIESLAUSEKE JA SOPIMUSMUUTOKSET	10
19.	SOPIMUSKAPPALEET	10

1. OSAPUOLET

1.1. Vuokranantaja

Nimi Vihdin kunta, Tilapalvelu

Y-tunnus 0131905-6

Osoite Asemantie 30, 03100 Nummela

(jäljempänä "Vuokranantaja")

1.2. Vuokralainen

Nimi Lohjan kaupunki, Ympäristöterveyspalvelut

Y-tunnus 1068322-0

Osoite PL 706, 00074 CGI

(jäljempänä "Vuokralainen")

Vuokranantaja ja Vuokralainen jäljempänä yhdessä "Osapuolet" ja erikseen "Osapuoli".

2. SOPIMUKSEN TAUSTA

Tämä vuokrasopimus, joka on liitteenä yhdessä Osapuolten välillä allekirjoitetun esisopimuksen [●].[●].2025 kanssa muodostavat sopimuskokonaisuuden.

Esisopimuksen voimassaolo päättyy, kun tämän vuokrasopimuksen mukainen kohde on otettu käyttöön.

3. VUOKRAKOHDE

Vuokrakohde (jäljempänä: "Vuokrakohde") on osoitteessa Härköiläntie 4, Nummela olevaan kiinteistöön saneerattavat eläinlääkäritilat.

4. VUOKRAKOHTEN KÄYTTÖTARKOITUS

Vuokrakohde on entinen Enärannan päiväkotia, jonka suunnittelua Osapuolet yhdessä ohjaavat Esisopimuksen ja kohdan [10.3] mukaisesti siten, että se soveltuu Vuokralaisen käyttötarkoitukseen ja että Vuokrakohde vastaa viranomaisten rakennukselle ja siinä harjoitettavalle toiminnalle asettamia ohjeita ja määräyksiä.

Vuokrakohteen käyttötarkoitus on eläinlääkäritilat siihen liittyvine toimintoineen.

Vuokrakohteen tai sen osan käyttötarkoitusta ei voida muuttaa ilman Vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista suostumusta.

5. VUOKRAKAUSI JA SEN ALKAMINEN

Vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva. Vuokralaisella on oikeus irtisanoa vuokrasopimus ensimmäisen kerran aikaisintaan viiden vuoden kuluttua siitä, kun vuokrakohde on käyttöön otettu. Irtisanominen tulee tehdä 6 kk ennen ensimmäistä irtisanomismahdollisuutta.

Vuokrankausi alkaa siitä päivästä, jona Vuokrakohde on kokonaisuudessaan valmiina ja Vuokra-kohde on rakennusvalvonta-, palo- ja muiden viranomaisten ja Vuokralaisen hyväksymänä luovutettu Vuokralaisen käyttöön ja hallintaan. Tavoitteena on, että Vuokrakohde on valmiina luovutettavaksi Vuokralaisen käyttöön ja hallintaan viimeistään 31.10.2026.

Mikäli Vuokrakohteen rakennustöiden aloittaminen viivästyy Vuokralaisesta johtuvasta syystä, Vuokranantajalla on oikeus saada viivästystä vastaava pidennys Vuokrakohteen hallinnan ja käyttöön luovutuksen ajankohtaan.

Lopullinen sitova Vuokrakohteen luovutus Vuokralaiselle ilmoitetaan Vuokranantajan toimesta viimeistään kolme [3] kuukautta ennen Vuokrakohteen valmistumista.

6. HALLINTAOIKEUS

Vuokrakohde luovutetaan kokonaisuudessaan Vuokralaisen hallintaan vuokrakauden alkaessa, kun vuokralainen on hyväksynyt kohteen vastaanoton.

7. VUOKRA

7.1. Vuokran määrä

Kuukausivuokraksi on määritetty 1078 €/kk (alv0%).

Erilliskorvaukseksi on määritetty 2128,58 €/kk (alv0%). Erilliskorvaus perustuu Tilaohjelman mukaisesti tehtyyn kustannusselvitykseen (Investointikustannus).

Erilliskorvauksen suuruus on saatu laskemalla Investointikustannuksille 15 vuoden kuoletusaika. Erilliskorvausta vuokralainen maksaa enintään 15 vuotta.

Kuukausivuokra ja erilliskorvaus yhteensä 3206,58 €/kk (alv0%)

Vuokra ei perustu Vuokrakohteen pinta-alaan tai tilavuuteen.

7.2. Arvonlisäverovelvollisuus

Vuokrasopimus kuuluu arvonlisäveron piiriin, joten Vuokraan lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan arvonlisäverolain mukaisesti, ja Vuokralainen sitoutuu käyttämään Vuokrakohdetta arvonlisäverolliseen toimintaan.

Jos Vuokranantaja joutuu Vuokralaisen toimenpiteiden tai laiminlyöntien vuoksi tarkastamaan kiinteistöinvestoinneista tekemiään arvonlisäverovähennyksiä vahingokseen tai muutoin menettää arvonlisäveron vähennysoikeuden Vuokralaisesta johtuvasta syystä, Vuokralainen on velvollinen korvaamaan Vuokranantajalle vastaavan menetetyn arvonlisäveron määrän ja Vuokranantajalle osoitetut arvonlisäverovähennysten tarkistamiseen liittyvät korot sekä muut viranomaismaksut.

7.3. Vuokran tarkistaminen

Vuokran määrä on sidottu elinkustannusindeksiin (1951 = 100). Vuokran määrittämis-
hetkellä elinkustannusindeksi 10.2024 2343,0. Indeksien noususta huomioidaan 100
%. Indeksien laskiessa Vuokran tarkistusta ei tehdä.

Ensimmäinen elinkustannusindeksitarkistus suoritetaan sitten, kun vuosi vuokra-
aikaa on kulunut.

Vuokran määrä tarkistetaan kerran vuodessa joulukuun loppuun mennessä kuluvan
vuoden lokakuun indeksin mukaisesti.

Mikäli viranomaiset lopettavat elinkustannusindeksin julkaisemisen, Vuokraa
tarkistetaan muulla vastaavalla indeksillä.

Tämän sopimuksen tekemisen jälkeen vuokraustoiminnalle lailla, asetuksella tai
ministeriön päätöksellä määrätyistä mahdollista uusista veroista ja maksuista tai
muuttuneista verotus- tai maksuperusteista johtuvat vuokranantajalle koituvat
maksut korottavat Vuokran määrää kustannusvaikutustaan vastaavasti.

7.4. Vuokran maksu

Vuokralainen on velvollinen maksamaan Vuokran kuukausittain vuokrakauden
alkamisesta lukien Vuokranantajan erikseen ilmoittamalle tilille (vuokranantajan
lähettämää verkkolaskua vastaan) viimeistään kunkin kuukauden 5. päivänä tai jos se
ei ole arkipäivä sitä välittömästi seuraavana arkipäivänä.

Maksusuorituksen viivästyessä Vuokralainen on velvollinen maksamaan
viivästyneelle määrälle korkolain mukaista viivästyskorkoa.

8. VUOKRAVAKUUS

Vuokralaiselta (Ympäristöterveyspalvelut) ei edellytetä vuokravakuutta.

9. VUOKRANANTAJAN VELVOLLISUUDET

9.1. Vuokrakohteen rakentaminen ja sen kunto vuokrakauden alussa

Vuokranantaja vastaa Vuokrakohteen rakennuttamisesta Vuokralaisen hyväksymien
suunnitelmien ja muutoin tämän Sopimuksen mukaisesti siten, että Vuokranantaja

voi luovuttaa Vuokrakohteen Vuokralaiselle tämän Sopimuksen ja sen liiteasiakirjojen mukaisesti ja hyvän rakennustavan mukaisesti toteutettuna.

9.2. Vuokraan sisältyvät palvelut ja vuokranantajan palveluvastuut

Tähän sopimukseen ei sisälly Vuokranantajalta muita palveluita, kuin mitä tässä kohtaa ja liitteen vastuunjakotaulukossa on kuvattu.

9.3. Vakuutukset ja vuokrakohteen tuhoutuminen

Vuokranantaja vakuuttaa Vuokrakohteen tavanomaisella, vakavaraisesta vakuutusyhtiöstä otettavalla kiinteistön täysarvovakuutuksella. Vakuutusmaksu sisältyy vuokrakustannuksiin.

10. VUOKRALAISEN OIKEUDET JA VELVOLLISUUDET

10.1. Lisä- ja muutostyöt ennen Vuokrakohteen valmistumista

Vuokralainen on oikeutettu kustannuksellaan tilaamaan Vuokrakohteeseen sellaisia lisä- ja muutostöitä, jotka ovat rakennusluvan mukaisia ja jotka eivät heikennä Vuokrakohteen laatutasoa.

Suunnitelmat ja päätökset toteutettavista muutoksista tehdään Vuokranantajan aikataulun mukaisesti.

Lisä- ja muutostyön korvaamisesta Vuokranantaja ja Vuokralainen voivat siten, että Vuokralainen korvaa ko. kustannukset suoraan urakoitsijalle tai muulle toteuttajalle.

Edellä mainituista Vuokralaisen kustantamista lisä- ja muutostöistä ei makseta Vuokralaiselle korvausta vuokrakauden päättyessä.

10.2. Muutostyöt Vuokrakohteen valmistumisen jälkeen

Vuokralaisella on oikeus suorittaa kustannuksellaan muutostöitä sekä asentaa Vuokrakohteeseen varusteita ja laitteita edellyttäen, että ne eivät vahingoita Vuokrakohtetta ja että ne täyttävät lain ja viranomaisten asettamat vaatimukset. Vuokralaisen tulee hyväksyttää kyseiset työt Vuokranantajalla ennen niiden aloitusta. Vuokranantajan tulee antaa suostumus, mikäli sen epäämiseen ei ole perusteltua ja painavaa syytä.

Vuokralainen hankkii muutostöiden suorittamiseen sekä varusteiden ja laitteiden asennukseen mahdollisesti tarvittavat viranomaisluvut omalla kustannuksellaan.

Vuokralaisen kustannuksellaan suorittamat muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan Vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta vuokrakauden päätyttyä, ellei kyse ole vain Vuokralaisen liiketoimintaan liittyvistä ei-kiinteistöteknisistä laitteista, jotka Vuokralainen on oikeutettu ja velvoitettu poistamaan Vuokrakohteesta vuokrakauden päättymispäivään mennessä.

10.3. Vuokrakohteen käyttö

Vuokralainen ottaa ja kustantaa itse toimintansa edellyttämät luvat ja vakuutukset ja on velvollinen pitämään toimintansa edellyttämät luvat voimassa.

Vuokralainen on vastuussa kaikesta Vuokrakohteessa harjoitettavasta toiminnasta. Vuokralaisen on käytettävä tiloja huolellisesti sekä mm. pelastus-, turvallisuus-, työturvallisuus-, terveys- ja puhtausmääräysten mukaisesti. Vuokralainen vastaa siitä, että se itse käyttää tiloja turvallisesti, ja valvoo, että sen henkilöstö, asiakkaat ja vierailijat opastetaan vastaavasti noudattamaan em. määräyksiä.

Vuokralainen vastaa siitä, että Vuokralaisen mahdollisesti tekemät muutostyöt täyttävät koko vuokrakauden ajan kaikki relevantit lain ja viranomaismääräysten ja -ohjeiden asettamat, esim. työturvallisuus-, paloturvallisuus-, terveys- ja puhtausmääräykset ja vaatimukset siten, ettei Vuokranantajaan kohdistu viranomaisten puolelta vaatimuksia tai sanktioita.

10.4. Vakuutukset

Vuokralainen on vastuussa Vuokrakohteessa sijaitsevan oman ja kolmansien osapuolten irtaimiston vakuuttamisesta.

10.5. Avaimet

Vuokralainen on vastuussa siitä, että se itse ja sen henkilöstö säilyttävät Vuokrakohteen avaimia huolellisesti. Jos avaimia kuitenkin häviää tai varastetaan, Vuokralainen on vastuussa kaikista niiden häviämisestä tai varkaudesta aiheutuvista kustannuksista, kuten lukkojen uudelleen sarjoittamisesta.

10.6. Vuokralaisen koneet, laitteet, kalusteet ja varusteet

Vuokralainen hankkii Vuokrakohteeseen tämän Sopimuksen liitteenä 1 olevan vastuunjakotaulukon mukaiset koneet, laitteet, kalusteet ja varusteet.

Vuokralainen vastaa kustannuksellaan omistamiensa koneiden, laitteiden, kalusteiden ja varusteiden hoidosta, vakuuttamisesta, huollosta, korjauksesta ja uusimisesta. Vuokralainen vastaa siitä, että koneista, laitteista, kalusteista tai varusteista ei aiheudu haittaa Vuokrakohteelle.

10.7. Käyttökustannukset

Käyttökustannukset, mukaan lukien ns. käyttäjä sähkö, sisältyvät vuokrakustannuksiin.

11. MUITA KÄYTTÖÖN LIITTYVIÄ SEIKKOJA

11.1. Käyttökatkot ja toimintahäiriöt

Tilapäiset viat ja häiriöt sekä Vuokrakohteen hoidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoitukset koskien vedenjakelua, jätevesiä, lämmitystä ja sähkölaitteita tai muut näihin verrattavat tapaukset eivät oikeuta Vuokralaista korvaukseen tai vuokran alennukseen, ellei keskeytys tai rajoitus johtuu Vuokranantajan tuottamuksesta tai tahallisuudesta.

11.2. Vastuu vahingoista

Vuokranantaja ei vastaa Vuokralaisen liiketoiminnalle tai vuokralaisen taikka kolmannen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, joka on johtunut vesivuodosta, viemäritukoksesta tai muusta vastaavasta tapahtumasta, ellei vahinko ole johtunut Vuokranantajan tuottamuksesta tai tahallisuudesta.

11.3. Ympäristöasiat

Vuokralaisen on varmistettava, että toiminta Vuokrakohteessa on kulloinkin voimassa olevan ympäristölainsäädännön ja viranomaisten antamien Vuokralaista tai mahdollista alivuokralaista sitovien ympäristömääräysten ja muiden ympäristösuositusten mukaista.

11.4. Terveys ja turvallisuus

Vuokranantaja vastaa siitä, että Vuokralaiselle luovutettavat Sopimuksen mukaiset tilat ovat terveelliset ja turvalliset ja täyttävät Sisäilmastoluokituksen S2 vaatimukset koko Vuokra-ajan.

11.5. Liikemerkit ja mainoskyltit

Vuokralaisella on oikeus kiinnittää Vuokrakohteeseen toimintansa edellyttämiä tavanomaisia liikemerkkejä ja mainoskylttejä edellyttäen, että Vuokralainen hankkii tarvittavat luvat kustannuksellaan ja vastaa kaikista tällaisiin merkkeihin liittyvistä kustannuksista. Tarvittaessa Vuokranantaja sitoutuu myötävaikuttamaan mahdollisten viranomais- tai muiden lupien saamiseen.

11.6. IT- ja telelaitteet

IT- ja telelaitteet, joita Vuokralainen liittää talon verkostoon, sekä muut koneet ja laitteet, joita Vuokralainen asentaa tai tuo tiloihin, eivät saa aiheuttaa haittaa kiinteistön rakenteille tai järjestelmille.

11.7. Yhteydet viranomaisiin

Vuokralainen on vastuussa kaikesta Vuokrakohteeseen tai siellä harjoitettavaan liiketoimintaan liittyvästä yhteydenpidosta viranomaisiin sekä tästä aiheutuvista

kustannuksista. Vuokralaisen on ilmoitettava Vuokranantajalle tällaisesta yhteydenpidosta ennen yhteydenpitoon ryhtymistä, mikäli se Vuokralaisesta riippumattomista syistä ei ole mahdotonta.

12. KIINTEISTÖVERO

Vuokrakohteen kiinteistövero on sisällytetty kuukausivuokraan.

13. VAKUUTUKSET

Vuokralainen vakuuttaa Vuokrakohteessa olevan oman tai hänen hallussaan olevan kolmannen henkilön omistaman omaisuuden vesi- tai palovahinkojen ja oman toimintansa vahinkojen varalta ja pitää vakuutukset voimassa koko vuokra-ajan.

Vuokranantaja ottaa ja pitää voimassa tavanomaisen kiinteistön täysarvo-vakuutuksen.

14. VUOKRAOIKEUDEN SIIRTO, EDELLEENVUOKRAUS JA ALIVUOKRAUS

Vuokralainen ei saa ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttansa, siirtää vuokraoikeutta liiketoiminnan siirron yhteydessä tai muulla tavoin luovuttaa tai alivuokrata Vuokrakohdetta tai sen osaa kolmannelle.

Edelleen- tai alivuokraustilanteessa Vuokralainen vastaa edelleen kaikista tämän vuokrasopimuksen mukaisista velvollisuuksistaan Vuokranantajaan nähden, ellei kirjallisesti toisin sovita.

15. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan välittömästi sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen.

16. SOPIMUKSEN IRTISANOMINEN

Vuokralaisella on mahdollista irtisanoa vuokrasopimus 6 kk irtisanomisajalla, kuitenkin ensimmäinen mahdollisuus kuten kohdassa 5 on mainittu.

Vuokranantajalla on mahdollisuus irtisanoa vuokrasopimus 12 kk irtisanomisajalla.

Tiloista luovuttaessa Vuokralaisen on tehtävä loppusiivous ja poistettava itse asentamansa koneet ja laitteet.

17. SOPIMUKSEN PURKAMINEN

Vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus heti päättyväksi ilman irtisanomisaikaa, mikäli

- (i) Vuokralainen rikkoo olennaisesti tämän vuokrasopimuksen ehtoja eikä korjaa rikkomustaan kuudenkymmenen (60) päivän kuluessa Vuokranantajan kirjallisesta huomautuksesta; tai

- (ii) Vuokralainen asetetaan selvitystilaan, yrityssaneeraukseen tai Vuokralainen muutoin lakkauttaa maksunsa tai tulee kykenemättömäksi huolehtimaan taloudellisista velvoitteistaan.

Vuokralaisella on oikeus purkaa vuokrasopimus heti päättyväksi ilman irtisanomisaikaa, mikäli

- (i) Vuokranantaja rikkoo olennaisesti tämän vuokrasopimuksen ehtoja eikä korjaa rikkomustaan kuudenkymmenen (60) päivän kuluessa Vuokralaisen kirjallisesta huomautuksesta;
- (ii) Vuokralaisen palveluksessa oleville tai Vuokrakohteessa oleskelevien terveydelle aiheutuu ilmeistä vaaraa Vuokrakohteen käyttämisestä tässä sopimuksessa edellytettyyn tarkoitukseen Vuokranantajan tämän vuokrasopimuksen mukaisen veloitteen laiminlyönnin takia, eikä Vuokranantaja korjaa laiminlyöntiä kohtuullisessa ajassa Vuokralaisen kirjallisesta ilmoituksesta ja Vuokralainen ei voi enää käyttää kohdetta siihen tarkoitukseen kuin se on vuokrattu.

18. SOVELLETTAVA LAKI, ERIMIELISYYDET, VÄLIMIESLAUSEKE JA SOPI-MUSMUUTOKSET

Ellei tässä sopimuksessa ole muuta sovittu, noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa lakia liike-huoneiston vuokrauksesta.

Tästä vuokrasopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet pyritään sopimaan Sopijapuolien keskinäisin neuvotteluin ja ne ratkaistaan tarvittaessa Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

Sopimusmuutokset on tehtävä kirjallisesti ja ne on allekirjoitettuna liitettävä tämän sopimuksen täydentäviksi liitteiksi.

19. SOPIMUSKAPPALEET

Tämä vuokrasopimus on laadittu kahtena kappaleena, yksi molemmille Osapuolille.

(Allekirjoitukset seuraavalla sivulla).

Vihdissä, [●]. päivänä toukokuuta 2025

Vihdin Kunta

[Nimenselvennös]

[Nimenselvennös]

Lohjan kaupunki, Ympäristöterveyspalvelut

[Nimenselvennös]

[Nimenselvennös]

Liitteet

Liite 1 Vastuunjakotaulukko