



Ahveniston sairaalan vuokrasopimus

Kanta-Hämeen hyvinvointialue
sekä

Oma Hämeen Tukipalvelut Oy

1.10.2025

AHVENISTON SAIRAALAN VUOKRASOPIMUS

1. Osapuolet

Vuokranantaja:

Kanta-Hämeen hyvinvointialue (jäljempänä "Oma Häme" tai "Vuokranantaja")
PL 39
13101 Hämeenlinna
Y-tunnus: 3221307-8

Vuokralainen:

Oma Hämeen Tukipalvelut Oy (jäljempänä "Tukipalvelut Oy" tai "Vuokralainen")
PL 39
13101 Hämeenlinna
Y-tunnus: 3455818-4

Jäljempänä Vuokranantajaa ja Vuokralaisia kutsutaan kutakin erikseen "Osapuoli" ja yhdessä "Osapuolet".

Sopimussynteyshenkilöt on lueteltu liitteessä 8 (Yhteyshenkilöt).

Yhteyshenkilöt ovat oikeutettuja ottamaan vastaan tätä vuokrasopimusta koskevia ilmoituksia, mutta eivät ilman eri valtuutusta ole oikeutettuja tekemään muutoksia tähän sopimukseen.

2. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Oma Hämeen tukipalvelut Oy on Kanta-Hämeen hyvinvointialueen omistama tytäryhtiö. Oma Hämeen tukipalvelut Oy toimii osakkeenomistajansa hankintalain tarkoittamana sidosyksikkönä, jossa hyvinvointialueilla on kirjanpitolain (1336/1997) 1 luvun 5 §:ssä tai 6 §:n 2 momentissa tarkoitettu määräysvalta.

Oma Hämeen Tukipalvelut Oy tuottaa Oma Hämeelle ateria- puhtaus-, Kiinteistöhuolto- ja lääkintätekniisiä palveluja toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen perusteella.

Selvyyden vuoksi tämä sopimus ei korvaa aiemmin tehtyä sopimusta muista tukipalveluyhtiön käytössä olevista tiloista.

Tällä yhteisellä Osapuolten välisellä sopimuksella Vuokranantaja vuokraa omistamansa tilat Vuokralaisten käyttöön ja hallintaan tämän sopimuksen määrittelemien ehdoin.

3. Tilojen käyttötarkoitus

Vuokrakohde on tarkoitettu terveys- ja sosiaalipalveluiden vastaanotto-, leikkaus- ja osastohoidon sekä muiden sairaalapalveluiden käyttöön.



4. Vuokrakohde

Hämeenlinnan kaupungin Ahveniston kaupunginosassa 9, korttelissa 25 sijaitsevalla tontilla nro 109-9-25-2, osoitteessa: Sairaalakatu 1-3, Hämeenlinna, sijaitsevasta Assi –sairaalan K-, O- ja E -rakennuksesta liitteissä 1 (Asemapiirros) ja 2 (tilaluettelo) määritellyt tilat (jäljempänä Vuokrakohde).

5. Vuokralaisen varustelu aika

Vuokrakohde luovutetaan Vuokralaisen hallintaan ja käyttöön 1.10.2025 – 28.2.2026 väliseksi ajaksi tilojen saattamiseksi käyttötarkoitustaan vastaavaan kuntoon (varustelu aika). Varustelujakson aikana Vuokralainen vastaa tilojen kalustamisesta sekä muusta käytön edellyttämästä varustelusta ja asennustyöstä.

Tilojen varustelun alkamisen edellytyksenä on, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt tilat käytettäväksi ja mahdollisesti kesken olevat vähäiset viimeistelytyöt eivät estä tilojen varustelua tai käyttöönottoa siten, ettei potilashoitoa voida aloittaa. Mikäli tilojen valmistuminen siirtyy Vuokranantajan vastuulla olevasta syystä, ei vuokralaisella ole oikeutta saada korvausta tilojen valmistumisen ja käyttöönottopäivän siirtymisen vuoksi.

Käyttöönottoaikana Oma Hämeen Tukipalvelut Oy vastaa omalta osaltaan terveystilavien valvovan lupaviranomaisen edellyttämän katselmuksen suorittamisesta ja viranomaisen hyväksymisestä.

Tilojen käyttötarkoituksen mukainen käyttö (potilaiden hoito) alkaa 1.2.2026.

6. Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.3.2026.

Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi.

7. Vuokrasopimuksen irtisanominen

Osapuolilla on oikeus irtisanoa vuokrasopimus kirjallisesti päättymään 6 kuukauden irtisanomisajalla. Irtisanomisaika alkaa kirjallisen irtisanomisilmoituksen todisteellista toimittamista 6 kuukauden jälkeen seuraavan kalenterikuukauden 1. päivästä lukien.

Toiminnan vakiintuessa ja tilojen kapasiteettitarpeen tarkentuessa osapuolet voivat neuvotella lisätilan tarpeesta ja/tai ylimääräisen tilakapasiteetin vuokraamisesta toisilleen.

8. Pääomavuokra, ylläpitovuokra ja arvonnäkövero

Vuokrakohteen laskennallinen pinta-ala

Vuokrakohteen vuokran suuruutta määriteltäessä käytetään laskennallista pinta-alaa (1652,25) htm².

Laskennallinen pinta-ala ei perustu tilojen tarkistusmittauksiin eikä välttämättä vastaa Vuokrakohteen todellista pinta-alaa.

Taulukko alla: Tilojen laskennalliset pinta-alat

Tila	Laskennallinen pinta-ala m2
Kiinteistötekniikka	
100% käytössä	137,6 m2
50%	98,9 m2
Osuus yhteistiloista 0,4 %	55,5 m2
Lääkintätekniikka	
100% käytössä	135,7 m2
50%	27,4 m2
Osuus yhteistiloista 0,3 %	38,3 m2
Puhtauspalvelut ja ruokahuolto	
100% käytössä	938,5 m2
50%	-
Osuus yhteistiloista 1,6 %	220,25 m2
Yhteensä	1652,25 m2

Laskennallisiin pinta-aloihin sisältyy kevyiden väliseinien peittämä lattia-ala.

Vuokrakohteen tilojen käyttötarkoitus

Vuokrakohteen vuokraa määriteltäessä on otettu huomioon, että Vuokrakohteeseen kuuluu vuokralaisen käytössä olevia tiloja, vuokralaisen ja Oma Hämeen yhteiskäytössä olevia tiloja sekä palveluiden tuottamiseksi vaadittavia yhteistiloja.

Yhteistiloja ovat muun muassa liitteessä 2 (Pohjapiirustukset ja tilaluettelo) kuvatut ennalta sovitut huoneet, tauko- ja sosiaalitilat, liikenne-, aula- ym. tilat sekä muut yhteiskäyttöiset tilat, kuten muun muassa henkilöstön pukeutumistilat. Yhteiskäyttöisiä tiloja hyödyntäessä huomioidaan tilojen toiminnalliset rajoitukset ja toimintojen välimatka tiloihin.

Yhteiskäyttötilojen kustannukset kohdistetaan liitteessä 3 (Vuokran kohdistaminen) kuvattujen kohdistusperiaatteiden mukaisesti. Vuokrasopimusta luodessa on kohdistusperiaatteet laskettu tai arvioitu, olemassa olevien tietojen perusteella. Kohdistusperiaatteita voidaan tarkistaa ylläpitovuokran tarkistusajankohtien yhteydessä.

Vuokrattavista tiloista ja niihin tuotettavista palveluista perittävä maksu muodostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta (liite 3 Vuokran kohdentaminen).

Pääomavuokra

Pääomavuokra kattaa Vuokrakohteen investointikustannukset mukaan lukien pääomakulut.

Vuokrakohteen pääomavuokra on 32,52 € / htm² / kk, eli yhteensä 53 727,26 euroa kuukaudessa (Pääomavuokra).

Pääomavuokran suuruus tarkistetaan ensimmäisen kerran 30.6.2026 silloisten Vuokranantajalle aiheutuneiden investointi- ja pääomakulujen mukaisesti, laskutuksen muutoksen toteutuminen 1.1.2027 alkaen takautuvasti koskien myös vuotta 2026.

Ylläpitovuokra

Vuokranantaja vastaa kiinteistön hoidosta ja kunnossapidosta (ylläpito).

Ylläpitovuokra tarkoittaa tämän sopimuksen mukaisesta ylläpidosta maksettavaa korvausta, jonka vuokralainen maksaa vuokranantajalle.

Vuokralaisen ylläpitovuokraan katsotaan kuuluvan kaikki tavanomaiset kiinteistön hoito-, ylläpito- ja kunnossapitokustannukset.

Ylläpitovuokra on tämän sopimuksen allekirjoitushetken arvioituun kustannustasoon perustuen 1.3.2026 alkaen 6,78 € / htm2 / kk. eli yhteensä ylläpitovuokra on 11202,26 euroa kuukaudessa.

Ylläpitovuokran suuruus perustuu arvioon vuokrakohteista vuokranantajalle aiheutuvista kustannuksista. Näihin kustannuksiin voivat vaikuttaa mm. hintatason ja kulutusmäärien muutos (esim. energia), tilojen poikkeuksellinen käyttö, poikkeukselliset sääolosuhteet (mm. erittäin lumiset tai kylmät talvet tai kuumat kesät) tai muut syyt, jotka eivät ole vuokranantajasta riippuvaisia.

Ylläpitovuokran määrä tarkistetaan vuosittain kesäkuun loppuun mennessä edeltävän 12 kuukauden toteutuneen kulutuksen ja kustannusten perusteella. Tarkistettua ylläpitovuokraa (kohdassa 9 mainittu indeksiehto huomioiden) peritään seuraavana kalenterivuotena 1.1. alkaen. Mikäli ylläpitovuokra ei ole todellisten kulujen mukainen, on vuokranantajalla oikeus muuttaa ylläpitovuokraa todellisen toteutuman mukaisesti. Arviolaskutuksen ja todellisten kulujen erotus huomioidaan lisäyksenä tai hyvityksenä seuraavien tarkastettujen ylläpitovuokrien yhteydessä. Vuokranantajan tulee todentaa todelliset kulutukset.

Arvonlisävero

Pääomavuokra ja ylläpitovuokra on edellä esitetty arvonlisäverottomina (alv 0 %). Vuokraan lisätään laskutettaessa arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan arvonlisäverolainsäädännön mukaisesti. **Kokonaisvuokra arvonlisäverottomana on 64 929,51 €/kk.**

9. Vuokranmaksuvelvollisuus ja sen alkaminen

Pääomavuokran ja ylläpitovuokran maksuvelvollisuus alkaa kohdan 6. (Vuokra-aika) mukaisesta vuokra-ajan alkamisesta lukien.

Vuokralainen maksaa pääomavuokran ja ylläpitovuokran kuukausittain etukäteen viimeistään kunkin kuukauden 5. päivänä vuokranantajan ilmoittamalle pankkitilille, vuokranantajan lähettämiä laskuja vastaan.

Maksun mahdollisesti viivästyessä suoritetaan maksamattomalle määrälle korkolain mukaan määräytyvää vuotuista viivästyskorkoa eräpäivästä maksupäivään saakka.

10. Vuokravakuus

Tämän sopimuksen ja vuokran sekä muiden velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi ei anneta vuokravakuutta.

11. Käytettävyyden ja olosuhteiden määrittely

Vuokranantaja ottaa tiloista täyden käytettävyys- ja elinkaarivastuun niin, että vuokrattavat tilat pysyvät koko sopimusjakson ajan PTS- ja mahdollisesti muilla tarvittavilla kunnossapito-, korjaus-, uusimis- ym. toimenpiteillä, tiloihin määriteltujen olosuhteiden vaatimukset täyttävässä ja hyvän kiinteistön pitotavan mukaisessa kunnossa.

Mikäli osoitetaan, että käytettävyydessä ja/tai olosuhteissa on puutteita, on vuokralaisella oikeus vuokranalennukseen tai vuokranmaksun keskeytykseen, huoneiston pinta-alan suhteessa ja puutteen merkittävyyden perusteella. Vuokranantaja vastaa niistä kustannuksista, joita epäkohdan osoittamiseksi on syntynyt.

Vuokralainen pitää vuokraamansa tilat laitteineen ja varusteineen vuokrasuhteen kestäessä kustannuksellaan siinä kunnossa, kuin ne ovat vuokra-ajan alkaessa, lukuun ottamatta huoneiston normaalia kulumista. Vuokralainen huolehtii, että tilojen käyttäjät noudattavat vuokrasopimuksen ehtoja sekä lakia liikehuoneiston vuokrauksesta. Vuokralaisen tulee ilmoittaa vuokranantajalle viivytyksettä vuokratiloja kohdanneesta vahingosta.

12. Tilakortit

Tilaaaja on laatinut Vuokrakohteesta Vuokralaisen tarkistamat ja hyväksymät tilakortit.

Tilakortissa on määritetty tilan rakenteet, pinnat ja kiinteä varustus (urakkatoimituksen mukaisena), olosuhdevaatimukset (hankkeen taloteknisen suunnittelunohjauksen ja tilojen käyttötarkoituksen mukaisena), sähkötekniinen ja IT-varustelu sekä ominaisuudet (urakkatoimituksen mukaisena) sekä näiden toimintavarmuus. Tilakortit toimitetaan tarvittaessa vuokralaiselle.

13. Kiinteistöturvallisuus ja avainten hallinta

Vuokranantaja vastaa kiinteistön teknisistä järjestelmistä (LVIAS + koneet), murtohälytysjärjestelmästä, avainhallinnasta, kulunvalvonnasta, palo- ja pelastusturvallisuudesta, vartioinnista sekä kameravalvonnasta.

Kiinteistöön toteutetaan sähköinen kulunhallintajärjestelmä. Kulunhallintajärjestelmän ylläpidosta vuokranantajalle aiheutuvat kustannukset sisällytetään vuokrakohteena olevien tilojen osalta vuokralaiselta perittävään vuokraan.

Vuokranantaja luovuttaa vuokralaiselle kuittausta vastaan rakennuksen ja vuokrattavien tilojen lukitusjärjestelmään soveltuvia avaimia / kulkutunnisteita, edellyttäen, että tämä sopimus on allekirjoitettu. Avaimet / tunnisteet luovutetaan palvelujakson alkaessa erikseen sovittavana ajankohtana.

Avaimissa / tunnisteissa huomioidaan Tukipalveluyhtiö Oy:n henkilöstömäärä. Mahdollisesti tarvittavat lisäavaimet / tunnisteet vuokralainen hankkii omalla kustannuksellaan vuokranantajan kautta.

14. Jätehuollon ja kiertotalouden varustelut ja laitteet sekä toimintaohje

Vuokranantaja toimittaa Vuokrakohteeseen jätehuollon ja kiertotalouden varustelut ja laitteet sekä toimintaohjeet viimeistään kaksi (2) viikkoa ennen tilojen luovutushetkeä.

Osapuolet laativat yhdessä Vuokrakohteen jätehuoltosuunnitelman ennen toiminnan aloittamista, **liite 4** Jätehuoltosuunnitelma.

15. Energialajien tavoitetasot (kwh, l), seuranta- ja raportointikäytäntö

Vuokranantaja toimittaa kerran vuodessa kiinteistöä koskevan energiaraportin. Raportti sisältää sähkön, veden, lämmityksen ja jäähdytyksen.

16. Kumppanuus ja käytännön yhteistoiminta

Vuokranantaja on vastannut tämän sopimuksen kohteiden rakennuttamisesta.

Osapuolet tiedostavat tämän vuokrasopimuksen tavoitteiden saavuttamisen edellyttävän kumppanuusperiaatteen mukaisesti osapuolten välistä avoimuutta, luottamusta sekä säännöllistä ja kulloinkin oikea-aikaista vuorovaikutusta koko sopimuskauden ajan.

Osapuolten vastuuhenkilöt

Osapuolten on nimettävä koko sopimuskauden ajaksi vastuuhenkilönsä ja näiden varahenkilöt. Vastuuhenkilöllä on oikeus käyttää hänet nimenneen osapuolen puhevaltaa toiseen osapuoleen nähden kaikissa tähän vuokrasopimukseen liittyvissä asioissa. Sopimuksen allekirjoitushetken vastuuhenkilöt ovat nimetty **liitteessä 5**.

Ohjausryhmä

Ohjausryhmänä toimii aiemmin nimetty kiinteistöryhmä, jonka tehtävänä on

- seurata vuokrasopimuksen toteutumista
- kehittää osapuolten välistä yhteistoimintaa ja kestäväää elinkaariajattelua
- käsitellä ylläpitomaksuihin tehtävät muutokset sekä
- käsitellä kaikki mahdolliset muut osapuolten sille osoittamat asiat

Ohjausryhmänä toimiva kiinteistöryhmä kokoontuu vähintään kuukausittain.

Ohjausryhmä on päätösvaltainen, kun vähintään yksi kummankin osapuolen nimittämä ohjausryhmän jäsen tai tämän varajäsen on paikalla. Kumpikin Osapuoli vastaa yhteistoiminnan aiheuttamista kustannuksista omalta osaltaan.

17. Osapuolten velvollisuudet

Vuokranantajan velvollisuudet

Vuokranantaja vastaa siitä, että vuokrattavat tilat luovutetaan edellä sanottujen ehtojen mukaisesti ja vastaten sitä, mitä tähän käyttötarkoitukseen soveltuvilta tiloilta kohtuudella voidaan edellyttää.

Vuokralaisella ja tilojen käyttäjäorganisaatiolla on mahdollisuus osallistua kohteen vastaanottotarkastukseen.

Vuokranantaja on velvollinen hankkimaan palvelujen tuottamisessa tarvittavat, tarkoitukseensa soveltuvat ja lain ja viranomais määräysten vaatimukset täyttävät aineet, tarvikkeet, välineet, koneet, laitteet ja yhteydet vuokralaisen järjestelmiin (ICT-liitettävyyden kiinteistön palvelukuvauksessa) ja palkkaamaan niiden suorittamiseksi tarvittavat työntekijät tai alihankkijat.

Vuokranantaja on velvollinen huolehtimaan kohteista siten, että ne ovat sellaisessa teknisessä kunnossa kuin palvelukuvaus edellyttää.

Palvelupyynnöjä ja vikailmoituksia varten käyttäjäorganisaatiolla on käytössään vikailmoitus- ja työpyyntöjärjestelmä, jonka kautta vuokranantaja saa pyynnot ja ilmoitukset johdettavakseen ja raportoitavakseen mahdollisimman nopeasti ja luotettavasti. Palvelupyynnöille ja vikailmoituksille määritellään kiireellisyysluokat niiden kriittisyyden (esim. henkilöturvallisuus, vakava tuotantohäiriö) varalle. Järjestelmästä saa palvelutuotannon mittaamiseen ja johtamiseen soveltuvia vasteaika- ym. koosteita).

Vuokranantaja on velvollinen omalla kustannuksellaan poistamaan ja korjaamaan viipymättä kohteissa havaitsemansa tai vuokralaisen osoittamat viat tai puutteet, jotka aiheuttavat haittaa tai vahinkoa kohteelle taikka estävät tai häiritsevät kohteen käyttöä siten, että tämän sopimuksen mukaiset vaatimukset eivät täyty. Vuokranantaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että korjaustyöt mahdollisimman vähän häiritsevät tilojen käyttöä. Selvyyden vuoksi todetaan, että pidempikestoiset korjaustyöt, jotka häiritsevät tilojen käyttöä, sovitaan osapuolten kesken yhteisesti ja toiminnan jatkuvuus huomioiden.

Vuokranantajasta riippumattomat tilapäiset toimintahäiriöt tai laiterikot vesi-, viemäri-, lämpö-, sähkö- tai tietoliikenneteknisissä laitteissa tai rakenteissa taikka niiden kautta toimitettavien hyödykkeiden jakelussa tai kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset, ennalta ilmoitetut katkokset eivät oikeuta vuokralaisena korvauksen saantiin tai ylläpitomaksuun alennukseen. Vuokranantaja ei myöskään ole velvollinen korvaamaan vuokralaisen, käyttäjäorganisaation tai kolmannen osapuolen omaisuudelle tai toiminnalle syntyneitä vahinkoja, jotka ovat syntyneet edellä sanotuista syistä.

Vuokralaisen velvollisuudet

Vuokralainen sitoutuu käyttämään sopimuksen kohteena olevia tiloja tässä sopimuksessa määritellyn tarkoitukseen.

Vuokralainen on velvollinen maksamaan vuokranantajalle tässä sopimuksessa määritellyt maksut: pääomavuokran ja ylläpitovuokran.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrattavia tiloja sekä yhteistiloja huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että niiden käyttäjät noudattavat terveyden, siisteyden ja järjestyksen ylläpitämiseksi annettuja säännöksiä ja määräyksiä.

Vuokralaisen tarpeista johtuvista merkittävistä muutoksista, joilla on vaikutusta pääomavuokraan, sovitaan erikseen.

Vuokralaisen ja käyttäjäorganisaation velvollisuutena on viivytyksettä ilmoittaa vuokranantajalle kohteena olevia tiloja kohdanneesta vahingosta.

Vuokralainen vastaa toimintansa tiloille asettamien vaatimusten täyttämisestä, myös kaikkien ympäristöä ja turvallisuutta koskevien määräysten osalta ja toimintansa vuokrattaville tiloille

aiheuttamasta kulutuksesta, rasituksesta ja korjaustarpeesta, lukuun ottamatta normaalia kulumista.

Oma Hämeen Tukipalvelut Oy ottaa ja kustantaa itse toimintansa edellyttämät viranomaisluvut ja vakuutukset.

Vuokralaiset vastaavat kohteessa säilytettävästä irtaimistostansa ja kolmannelle kuuluvasta omaisuudesta ja sen vakuuttamisesta, eikä vuokranantaja vastaa niille aiheutuneista vahingoista.

Vuokra-ajan päättyessä vuokralaisella on velvollisuus, ellei toisin sovita, poistaa omalla kustannuksellaan tiloista niihin hankkimansa ja asentamansa kalusteet, koneet ja laitteet ja luovuttaa tilat toimintakuntoisina, siivottuina ja luonnollista kulumista lukuun ottamatta sellaisessa kunnossa, jossa vuokrattavat tilat olivat sopimussuhteen alkaessa.

21. Sopimuksen siirtäminen

Vuokralainen ei saa siirtää tähän sopimukseen perustuvia oikeuksiaan ja velvollisuuksiaan kolmannelle osapuolelle ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

22. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Mahdolliset erimielisyydet on pyrittävä ratkaisemaan yhteisesti sopien sitä mukaan, kun niitä ilmenee. Mikäli sopua ei synny, ratkaistaan erimielisyydet liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaista menettelyä noudattaen Kanta-Hämeen käräjäoikeudessa ensimmäisenä oikeusasteena.

23. Muut ehdot

Tähän vuokrasopimukseen sovelletaan lakia liikehuoneiston vuokraamisesta.

24. Sähköinen allekirjoitus

Tämä vuokrasopimus allekirjoitetaan sähköisesti.

Kanta-Hämeen hyvinvointialue

Olli Naukkarinen
Hyvinvointialuejohtaja

Oma Hämeen tukipalvelut Oy

Ville Vuorijärvi
Toimitusjohtaja



LIITTEET

Asemapiirros	liite 1
Tilaluettelo	liite 2
Pääomavuokra ja ylläpitovuokralaskelma	liite 3
Jätehuoltosuunnitelma	liite 4
Sopimuksen yhteyshenkilöt	liite 5
Tarvittaessa toimitetaan:	
Pelastussuunnitelma	
Tilakortit	
Turvallisuusohje	