

LUONNOS
Riihimäen sairaalan tontin maanvuokrasopimus

11.4.2025

Riihimäen sairaalan tontin maanvuokrasopimus
Kanta-Hämeen hyvinvointialue
ja
Riihimäen kaupunki
2025

LUONNOS
Riihimäen sairaalan tontin maanvuokrasopimus

11.4.2025

Sisällys

1. Osapuolet.....	3
2. Vuokrakohde.....	3
3. Vuokra-aika.....	3
4. Vuokra ja vuokranmaksu	4
5. Tontilla olevat vuokralaisen rakennukset	5
6. Vuokra-alueen käyttö ja kunnossapito	5
7. Muut ehdot.....	6
8. Oikeuspaikka	6
9. Sopimuksen voimaantulo	7
10. Sopimuksen suhde maanvuokralakiin.....	7
11. Allekirjoitukset.....	7

LUONNOS
Riihimäen sairaalan tontin maanvuokrasopimus

11.4.2025

RIIHIMÄEN SAIRAALAN TONTIN MAANVUOKRASOPIMUS

1. Osapuolet

- 1.1. Riihimäen kaupunki (y-tunnus 0152563–4) jäljempänä Vuokranantaja, osoite PL125, 11101 Riihimäki. Sähköpostiosoite kirjaamo@riihimaki.fi sekä
- 1.2. Kanta-Hämeen hyvinvointialue (y-tunnus 3221307–8), jäljempänä Vuokralainen, postiosoite: PL 39, 13101 Riihimäki, sähköposti kirjaamo@omahame.fi.

Vuokranantaja ja Vuokralainen jäljempänä yhdessä mainittuina Osapuolet.

Osapuolten yhteyshenkilöt:

Vuokranantaja: Riihimäen kaupungin kaupungingeodeetti, yhteystiedot: kirjaamo@riihimaki.fi.

Vuokralainen: Kanta-Hämeen hyvinvointialueen tilahallintopäällikkö / rahoitus- ja investointijohtaja, yhteystiedot kirjaamo@omahame.fi.

Tätä vuokrasopimusta koskevat ilmoitukset toimitetaan todistettavalla tavalla kummankin Osapuolen viimeksi ilmoittamalle yhteyshenkilölle tai Osapuolen kirjaamoon.

Osapuolet sitoutuvat ilmoittamaan yhteyshenkilöidensä muutoksista ilman viivästystä.

2. Vuokrakohte

Vuokrakohte on Riihimäen kaupungin 19. kaupunginosan 1901 korttelin tontti nro 3.

Vuokrakohteen kiinteistötunnus on 694–19–1901–3 ja osoite Riihimäen sairaala, Kontiontie 77, 11120 Riihimäki.

Tontin pinta-ala on noin 70 691 m² (tontin pinta-alaa ei ole tarkastusmitattu). Asemakaavan mukaisesti tontin kokonaisrakennusoikeus on 42 415 kerrosneliometriä, josta on käytetty 17 375 kerrosneliometriä.

Vuokrakohte on asemakaavassa (nro 694 19:14 / 29.01.2012) YS (sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen (YS) mukainen tontti).

3. Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa, kun tämä vuokrasopimus on molempien osapuolten toimesta hyväksytty ja toimivaltaisesti allekirjoitettu.

LUONNOS
Riihimäen sairaalan tontin maanvuokrasopimus

11.4.2025

Vuokrasopimus on voimassa 31.12.2031 asti, minkä jälkeen vuokrasopimuksen voimassaolo jatkuu toistaiseksi 12 kuukauden irtisanomisajalla, ellei vuokrasopimusta ole kirjallisesti irtisanottu 30.6.2031 mennessä päättymään 31.12.2031. Vuokrasopimuksen jatkuessa toistaiseksi, lasketaan 12 kuukauden irtisanomisaika alkavaksi 30.6. tai 31.12.

4. Vuokra ja vuokranmaksu

4.1. Vuokran määrä

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, jonka määrä on 202 481 euroa (alv 0%) vuodessa, ~~kuitenkin siten, että vuoden 2025 vuokran määrä on 118 114 euroa (alv 0 %).~~

4.2. Arvonlisävero

Mikäli Vuokranantaja on hakeutunut vuokraustoiminnasta arvonlisäverovelvolliseksi, lisätään kaikkiin tässä vuokrasopimuksessa mainittuihin vuokriin arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan arvonlisäverolain (88/1993, myöhempine muutoksineen) mukaisen verokannan mukaisena.

Vuokralainen sitoutuu käyttämään Vuokrakohteeseen kuuluvia tiloja arvonlisäverövähennykseen oikeuttavaan tai siihen rinnastettavaan (kuten kuntapalautukseen oikeuttavaan) tarkoitukseen koko vuokrasopimuksen voimassaoloajan. Vuokralainen korvaa vuokrasopimuksen voimassa ollessa Vuokranantajalle yksin Vuokralaisesta johtuneet arvonlisäveron palautusvelvollisuudesta Vuokranantajalle aiheutuneet kustannukset sekä muut Vuokralaisesta johtuvat suorat taloudelliset vahingot, jotka ovat aiheutuneet siitä, että Vuokrakohtetta ei käytetä arvonlisäverövähennykseen tai -palautukseen oikeuttavaan toimintaan.

4.3. Vuokran maksaminen ja viivästyskorko

Vuotuinen vuokra maksetaan koko kalenterivuodelta viimeistään lokakuun viimeisenä päivänä vuokranantajan lähettämän laskun osoittamalle tilille.

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (284/95) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä maksupäivään asti.

4.4. Indeksiehto

Vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951=100) siten, että vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, perusvuokraa korotetaan tai alennetaan vastaavasti. Perusindeksinä toimii vuokrasopimuksen allekirjoitusajankohdan indeksiluku. Tarkistusindeksinä toimii kunkin kalenterivuoden tammikuun indeksiluku. Vuokran määrää muutetaan, jos elinkustannusindeksi on muuttunut edellisestä tarkistuksesta vähintään viisi prosenttia.

LUONNOS
Riihimäen sairaalan tontin maanvuokrasopimus

11.4.2025

5. Tontilla olevat vuokralaisen rakennukset

Vuokra-ajan päättyessä Vuokralainen on velvollinen purkamaan tai siirtämään vuokra-alueella olevat vuokralaisen omistamat rakennukset, elleivät osapuolet erikseen kirjallisesti toisin sovi.

Purkuvelvollisuus ei koske puita, istutuksia eikä pensaita eikä kiinteistön käyttöä palvelevia rakenteita.

Vuokramiehellä on oikeus saada korvausta vuokra-alueelle tekemistään parannuksista vain, mikäli siitä on sovittu.

Vuokranantajalla on oikeus lunastaa vuokrakohteessa oleva rakennus tai laitos maanvuokralain 34 §:n 3 momentissa säädettyjen perusteiden mukaan määrättävästä hinnasta, mikäli vuokranantaja ennen vuokrasuhteen päättymistä on vuokramiehelle siitä kirjallisesti ilmoittanut. Milloin vuokranantaja ei lunasta rakennusta tai laitosta, on vuokramiehen, mikäli ei toisin ole sovittu, kuuden kuukauden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä siirrettävä se pois ja siistittävä alue. Vuokranantajalla on muussa tapauksessa oikeus vuokramiehen lukuun myydä ne julkisella huutokaupalla ja huolehtia niiden paikan kuntoonpanosta.

6. Vuokra-alueen käyttö ja kunnossapito

6.1. Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi asemakaavassa (nro 694 19:14 / 29.01.2012) YS (sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen) (YS) mukaiseen käyttöön.

6.2. Vuokra-alueen kunnossapito

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta.

Vuokralaisella on oikeus vuokra-aikana purkaa osittain tai kokonaan vuokra-alueella olevia omistamiaan rakennuksia.

Vuokralainen huolehtii harkintansa mukaan tarpeelliseksi katsomiensa vuokra-alueen perusparannustöiden tekemisestä ja vastaa töiden kustannuksista. Vuokralainen ei ole velvollinen tekemään perusparannuskorjauksia ja perusparannustöiden suorittamiseen ei tarvita vuokranantajan suostumusta.

Kunnossapitovelvollisuudesta tai perusparannuksista taikka muista suorittamistaan töistä johtuvista kustannuksista vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta, eikä vuokranmaksussa hyvitystä, ellei erikseen toisin sovita.

Vuokralaisella ei ole myöskään oikeutta vuokrasuhteen päättyessä saada korvausta sopimuksen kohteen arvoa nostaneista perusparannuksista tai muista töistä, ellei siitä ole erikseen toisin sovittu.

6.3. Katselmukset

LUONNOS
Riihimäen sairaalan tontin maanvuokrasopimus

11.4.2025

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokratontilla katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on ilmoitettava vuokralaiselle hyvissä ajoin ennen katselmusta ja joissa vuokralaisen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä.

6.4. Maaperän pilaantuminen

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain 16–17 §:n tarkoittamalla tavalla vuokralaisen toimesta pilaantunut, on vuokralainen velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin sanotun lain 133 §:ssä säädetään.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

6.5. Vuokra-alueen käytön estyminen

Jos vuokra-alueen käyttömahdollisuus aluetta koskevasta ja asianosaisesta riippumattomasta syystä niin kuin luonnontapahtuman tai muun sellaisen syyn takia taikka kaavoituksesta tai muusta alueen käytöstä annettujen määräysten johdosta olennaisesti vähenee, on vuokramaksun tarkistamisesta ja irtisanomisoikeudesta voimassa, mitä maanvuokralain 15 §:n 3 ja 5 momentissa on säädetty. (19.4.1974/303)

7. Muut ehdot

7.1. Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta samaan konserniin kuuluvalla yhtiöllä. Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle 1 kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

7.2. Sopimusehtojen muuttaminen

Kirjallisesti tehtävään vuokrasopimukseen on otettava kaikki sopimusehdot. Ehto, jota ei ole sopimukseen otettu, on mitätön. Sopimusehdon muutos tai lisäys ja vuokraoikeuden siirto on myös tehtävä kirjallisesti.

7.3. Lämpölaitoksen vuokrasopimus

Vuokra-alueella olevan Riihimäen Kaukolämpö Oy:n 1.12.2012 allekirjoitettu lämpökeskuksen määräalaa koskeva vuokrasopimus jää erikseen sovittavin ehdoin voimaan vuokralaisen ja yhtiön välille.

8. Oikeuspaikka

Erimielisyydet pyritään ratkaisemaan sopimusosapuolten välisissä neuvotteluissa. Mikäli sopimusosapuolet eivät pääse keskenään ratkaisuun, erimielisyydet ratkaistaan Kanta-Hämeen kärjäoikeudessa ensimmäisenä oikeusasteena.

LUONNOS
Riihimäen sairaalan tontin maanvuokrasopimus

11.4.2025

Vuokrasopimusta koskeva riita voidaan saattaa tuomioistuimessa soviteltavaksi siten kuin riita-asioiden sovittelusta yleisissä tuomioistuimissa annetussa laissa (663/2005) säädetään.

9. Sopimuksen voimaantulo

Vuokrasopimus sitoo vuokralaista sen tultua allekirjoitetuksi/hyväksytyksi sähköisessä järjestelmässä ja Riihimäen kaupunkia sen tultua allekirjoitetuksi/hyväksytyksi sähköisessä järjestelmässä ja kun vuokrauksen hyväksymistä koskeva Riihimäen kaupungin toimivaltaisen toimielimen päätös on saanut lainvoiman.

10. Sopimuksen suhde maanvuokralakiin

Jollei tässä vuokrasopimuksessa ole toisin määrätty, noudatetaan vuokrasuhteessa 29. päivänä huhtikuuta 1966 annetun maanvuokralain (258/66) 5 luvun muuta maanvuokraa koskevia säännöksiä.

11. Allekirjoitukset

Tätä sopimusta kiinteistön vuokrasopimuksesta on tehty kaksi saman sisältöistä kappaletta; yksi kummallekin sopimusosapuolelle.

Tämä vuokrasopimus on allekirjoitettu sähköisesti.

Vuokranantaja

Vuokralainen

RIIHIMÄEN KAUPUNKI

KANTA-HÄMEEN HYVINVOINTIALUE