

ALIVUOKRASOPIMUS

1) Sopijaosapuolet
Alivuokranantaja Pirkanmaan hyvinvointialue (y-tunnus 3221308-6, "Pirha"), Alivuokralainen Fimlab Laboratoriot Oy (y-tunnus 2392519-6, "Fimlab")

2) Tausta ja tarkoitus
Pirha on vuokrannut Nokian kaupungilta ("Päävuokranantaja") 2.6.2023 alkavalla päävuokrasopimuksella, osoitteessa Maununkatu 12 Nokia sijaitsevasta sosiaali- ja terveysasemasta tilaa n. 10.627,5 m². Päävuokrasopimus on allekirjoitettu 12.6.2023. Päävuokrasopimus on voimassa toistaiseksi 12 kk irtisanomisajalla, ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä on 1.7.2043. Tällä alivuokrasopimuksella sovitaan ehdoista, joilla Pirha vuokraa Fimlabille jäljempänä määritellyt alivuokrattavat tilat, jotka ovat osa päävuokrasopimuksella vuokrattuja tiloja.

Pirha on Fimlabin pääosakas. Vuokrasopimuksen tekeminen osapuolten välillä perustuu osakassopimukseen, jossa yhtiön pääosakkaat ovat sitoutuneet huolehtimaan osaltaan siitä, että yhtiöllä on toimintaansa varten tarkoituksenmukaiset tilat ja muut toimintaedellytykset.

Osapuolten tarkoitus on, että jollei toisin nimenomaisesti sovita, Fimlabin vuokrat, muut vastuut ja oikeudet Pirhaan nähden ovat vuokraneliöiden suhteessa ja soveltuvin osin samat kuin Pirhan vuokrat, muut vastuut ja oikeudet Päävuokranantajaan nähden.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Fimlabin vastuut ja oikeudet koskevat vain Fimlabille alivuokrattavia tiloja.

Selvyyden vuoksi todetaan lisäksi, että sopimusten ristiriitailanteessa Pirhan ja Fimlabin välillä sovelletaan ensisijaisesti tätä alivuokrasopimusta ja sen liitettä 1 ja sitten päävuokrasopimusta ja sen liitteiden ehtoja.

3) Alivuokrattavat tilat
Vuokrakohteesta alivuokrataan liitteen 3 mukaiset, Fimlabille osoitetut tilat (n. 250 m²).

Selvyyden vuoksi todetaan, että Fimlabin vuokravastuulle ei kohdistu jyvitetäviä pinta-aloja eikä niistä syntyviä vuokranmaksuvelvoitteita. Pirhan ja Fimlabin välisessä näytteenottopalveluita koskevassa palvelusopimuksessa on nimenomaisesti sovittu, että Pirhan ja Fimlabin yhteiskäytössä olevat tilat Pirha osoittaa veloitusveloitusta Fimlabin käyttöön.

4) Vuokra
2.6.2023 alkaen vuokrattujen tilojen kokonaisvuokra on arviolta 6.039,57 €/kk (pääomavuokra 3.609,86 €/kk, ylläpitoavuokra 1.171,63 €/kk ja lisävuokra 1.258,08 €/kk). Vuokra sisältää Päävuokranantajan perimät vuokrakustannukset liitteenä olevan päävuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti. Vuokran määrät eivät sisällä arvonlisäveroa eikä Fimlab maksa arvonlisäveroa vuokrasta. Vuoden 2023 vuokra tarkentuu heti, kun hankkeen taloudellinen loppuselvytys on hyväksytysti pidetty. Vuokraa tarkistetaan Päävuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti ja tarkistettua vuokraa peritään aina 1.1. alkaen.

Lisävuokra on määräaikainen ja se on voimassa sen kalenterivuoden loppuun asti, jonka aikana 10 vuotta on kulunut tämän Vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

5) Vuokra-aika
Vuokra-aika ja vuokranmaksuvelvollisuus alkaa 2.6.2023. Alivuokrasopimus on määräaikainen ja se on voimassa 2.6.2023 – 31.12.2033. Osapuolet sopivat keskenään mahdollisen sopimuksen jatkamisesta 12 kk ennen sopimuksen päättymistä.

Erikseen todetaan, että mikäli Pirhan järjestämisvastuulla olevia terveydenhuollon palveluja ulkoistetaan tai tehdään muita järjestelyjä, joiden seurauksena Fimlabin tosiallinen mahdollisuus harjoittaa kannattavaa liiketoimintaa vuokrauskohteessa objektiivisesti arvioiden estyy tai huonontuu merkittävästi, on Fimlabilla oikeus irtisanoa vuokrasopimus tällaisesta järjestelystä tiedon saatuaan päättymään silloin, kun em. muutos tulee tosiallisesti voimaan.

6) Vakuutukset
Fimlab vastaa kustannuksellaan oman toimintansa vakuuttamisesta (sisältäen tavanomaisen vastuuvakuutuksen ja keskeytysvakuutuksen) sekä Vuokrakohteessa olevan omaisuutensa ja hallussaan olevan kolmannen osapuolen omaisuuden vakuuttamisesta. Edellä mainittujen vakuutusten tulee olla voimassa koko Vuokrakauden ajan.

Fimlab sitoutuu noudattamaan Päävuokranantajan vakuutusyhtiön antamia normaaleja suojeluohjeita.

- 7) Vastuunrajoitus
Pirha ei missään olosuhteessa vastaa Fimlabille, tämän henkilökunnalle, asiakkaille tai tähän Alivuokrasopimukseen liittyen muille kolmansille osapuolille aiheutuneista välillisistä tai epäsuorista vahingoista.
- 8) Sovellettava laki ja riidanratkaisu
Tähän alivuokrasopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Selvyyden vuoksi todetaan, että tähän Alivuokrasopimukseen sovelletaan myös liikehuoneiston vuokrauksesta annettua lakia (1995/482), siten kuin kulloinkin voimassa, jollei sanotun lain säännöksistä ole tässä Alivuokrasopimuksessa poikettu.
- Tästä Alivuokrasopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan ensimmäisenä oikeusasteena Pirkanmaan käräjäoikeudessa.
- 9) Muut ehdot
Osapuolten välisestä vastuunjaosta alivuokrattavien tilojen ylläpito-, käyttökustannus- ja korjausvastuita koskien on lisäksi sovittu erillisessä vastuunjakotaulukossa (Liite 1).
- Muutoin noudatetaan Päävuokrasopimuksen ja sen liitteiden ehtoja.
- 10) Liitteet
Liite 1: Vastuunjakotaulukko
Liite 2: Päävuokrasopimus
Liite 3: Pohjapiirros
- 11) Voimaantulo ja allekirjoitukset
Osapuolet vakuuttavat tutustuneensa tähän alivuokrasopimukseen sekä sen liitteisiin ja sitoutuvat niitä noudattamaan. Tämä sopimus voidaan allekirjoittaa sähköisesti, jolloin siitä ei tehdä alkuperäistä kappaletta. Tämä sopimus tulee voimaan ja sen mukaiset oikeudet ja velvoitteet tulevat osapuolia sitovaksi, vasta sen jälkeen, kun Fimlab on sen allekirjoittanut ja Pirhaa vasta sitten, kun viranhaltijapäätös on saanut lainvoiman.

Paikka ja aika: _____ .____._____

Alivuokranantaja:
Pirkanmaan hyvinvointialue

Alivuokralainen:
Fimlab Laboratoriot Oy

Petri Laurikka,
kiinteistöjohtaja

Ari Miettinen,
toimitusjohtaja