

VUOKRASOPIMUS

1. Osapuolet

1.1. Vuokranantaja

Länsi-Suomen Diakonialaitoksen säätiö (y-tunnus 0137315-9)

Metsämiehenkatu 2, 28500 PORI

Yhteyshenkilöt: Heikki Arikka, toimitusjohtaja, gsm 044 705 2241,
heikki.arikka@diakon.fi

Anne Laitinen, talousjohtaja, gsm 040 549 7113, anne.laitinen@diakon.fi
jäljempänä ”Vuokranantaja”

1.2. Vuokralainen

Satakunnan hyvinvointialue (y-tunnus 3221304-3),

Sairaalantie 3, 28500 PORI

Yhteyshenkilöt: Jari Syystö, tekninen johtaja, gsm 044 707 7726,
jari.syysto@sata.fi

Miia Hietapakka, tilahallintainsinööri, gsm 044 701 4456, miia.hietapakka@sata.fi
jäljempänä ”Vuokralainen”

2. Vuokrauksen kohde

Vuokrauksen kohteena on osoitteessa Metsämiehenkatu 2, 28500 PORI sijaitsevat tilat seuraavasti:

Rakennus G20

Vammaispalvelujen asumisyksikkö

2. krs 1 120 m²

1. krs 1 120 m²

0. krs 160 m²

käytävä 24 m²

½ ruokasali 173 m² *

Yhteensä 2 597 m²

3. Vuokra-aika ja irtisanomisaika

Alkamispäivä

Vuokranmaksuvelvoite alkaa, kun tilat ovat käyttöönotettavissa
keväällä 2026.

Vuokra- ja irtisanomisaika

Viiden vuoden määräaikainen sopimus siitä päivämäärästä lähtien, jolloin tilat otetaan käyttöön ja sopimus jatkuu sen jälkeen toistaiseksi voimassa olevana 12 kuukauden irtisanomisaikana puolin ja toisin.

* Tekninen muutos: ½ ruokasalista jaettu VaPa:n lyhyt- ja tilapäismajoitusyksikön sopimukseen.

4. **Vuokra**

Käyttövuokra **12,5 € / m² / kk + alv**

Käyttökorvaukset Toteuman mukaan

Käyttökorvausta maksetaan vedestä, jätevedestä ja jätemaksuista, lämmityksestä ja sähköstä.

Eräpäivä kunkin kuukauden 5. päivä. Viivästyskorko korkolain mukainen.

Vuokraan lisätään voimassa oleva arvonlisävero, joka sopimuksen tekohetkellä on 25,5 %.

5. **Tilamuutokset**

Vuokralainen vastaa vuokratiloihin tehtävistä toiminnan tarpeiden edellyttämien tilojen muutostöiden kustannuksista ja Vuokranantaja kiinteistöön liittyvistä kustannuksista vuokrasopimuksen liitteenä olevan 13.8.2025 laaditun kustannusjakomuiston (liite 1) ja kustannusjakotaulukon (liite 2) perusteella.

Mikäli muutostöiden kustannukset Vuokralaisen toimesta rakennusaikana nousevat vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä tiedossa olevista, veloitetaan lisämuutostyöt todellisten kustannusten perusteella Vuokralaiselta.

Vuokralainen maksaa tilamuutostokustannukset Vuokranantajan esittämien laskujen mukaisesti. Vuokralaisen kustantamat muutostyöt jäävät vuokrasuhteen päättyessä Vuokranantajan omistukseen ilman eri korvausta, eikä Vuokralaisella ole velvollisuutta palauttaa tiloja alkuperäiskuntoon.

6. **Vuokran korottaminen**

Voimassa olevan yleissopimuksen mukainen eli käyttövuokra sidotaan kiinteistön ylläpidon kustannusindeksiin (Terveyskeskus). Peruslukuna on toisen neljänneksen pisteluku Q2 2025. Vuokra tarkistetaan vuosittain 1. päivänä tammikuuta käyttäen vertailulukuna kulu- van vuoden toisen neljänneksen pistelukua Q2. Mikäli indeksin pisteluku on alempi kuin edellisen, ei vuokraa kuitenkaan alenneta. Ensimmäinen vuokrantarkistus on 1.1.2026.

7. **Vuokralaisen ja Vuokranantajan kunnossapitovastuu**

Vuokralaisen tulee hoitaa vuokratiloja normaalilla huolellisuudella. Vuokralaisen on pidettävä vuokrauksen kohde hyvässä kunnossa kaikilta osin koko vuokrasuhteen ajan. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan Vuokranantajalle välittömästi huoneistossa havaitsemistaan puutteista/vioista.

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan vuokrakohteen normaalista kunnossapidosta, korjauksesta ja huollosta. Tilapäiset häiriöt sekä kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoitukset vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa sekä muut näihin verrattavat tapaukset eivät oikeuta Vuokralaista vaatimaan vuokranalennusta eikä korvausta, ellei katko tai rajoitus

ole johtunut vuokranantajan tuottamuksesta. Vuokranantaja ei ole myöskään velvollinen korvaamaan kolmannen osapuolen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, ellei vahinko ole aiheutunut vuokranantajan tuottamuksesta.

8. Muut muutostyöt

Vuokralaisella ei ole oikeutta tehdä muutos- tai korjaustöitä vuokratussa tilassa ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa.

9. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvottelumenettelyllä. Mikäli asioita ei voida neuvottelemalla ratkaista haetaan ratkaisu asiaan sijaintikunnan käräjäoikeudesta.

10. Muut sopimusehdot

Mikäli vuokrasopimusta ei allekirjoiteta vuokralaisesta johtuvista syistä sen jälkeen, kun vuokranantaja on vuokralaisen pyynnöstä ryhtynyt suunnittelu-, lupa- tai muihin valmistelutoimenpiteisiin, sitoutuu vuokralainen korvaamaan vuokranantajalle kaikki tästä aiheutuneet kustannukset täysimääräisesti laskua vastaan. Korvattavia kustannuksia ovat muun muassa suunnittelu-, asiantuntija-, viranomaislupa- ja selvityskustannukset.

Vuokraan ei sisälly irtaimistoa. Vuokranantaja vastaa kiinteistön vakuuttamisesta. Vuokranantajan kiinteistövakuutus ei kata mahdollisesta irtaimiston vahingoittumisesta tai toiminnan keskeytymisestä tai häiriintymisestä Vuokralaiselle aiheutuvia vahinkoja. Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan vahinkoja, jotka aiheutuvat kiinteistöön kuuluvista laitteista tai rakennusosissa tapahtuvista häiriöistä tai rikkoutumisista. Tällaisia ovat esimerkiksi vesi-, viemäri- ja sähkö- tai lämpölaitteissa tapahtuvat häiriöt sekä tulipalot. Vuokranantaja ei ole myöskään velvollinen korvaamaan ilkeistä aiheutuvia vahinkoja.

Vuokralainen huolehtii tarpeelliset katsomansa vakuutukset irtaimistonsa ja toimintansa vahinkojen varalle.

Vuokranantajan vastuulla on kokonaisvaltainen kiinteistönhoito ja kiinteistön tekninen kunnossapito lämmitys, käyttösähkö, vesi ja toiminnasta syntyvän jätteen hoitaminen jätemääräyksien mukaisesti, paitsi ongelmajätteen hoitaminen kuuluu vuokralaisella.

Tontin kunnossa- ja puhtaanapito on vuokranantajan vastuulla.

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää tätä vuokrasopimusta tai osaakaan hallitsemistaan tiloista kolmannelle osapuolelle ilman Vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista suostumusta.

Muilta osin noudatetaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995).

LIITTEET

1. Kustannusjakomuistio
2. Kustannusjakotaulukko
3. Muut asiat
4. Pohjakuvat

11. Allekirjoitukset

Pori ____/____ 2025

Länsi-Suomen Diakonialaitoksen säätiö

Heikki Arikka
toimitusjohtaja

Satakunnan Hyvinvointialue

Jari Syystö
tekninen johtaja

MUISTIO

Aika	13.8.2025
Paikka	Heikki Arikan työhuone/ Diakonialaitos
Läsnä	Jari Syystö Satakunnan hyvinvointialue
	Miia Hietapakka Satakunnan hyvinvointialue
	Heikki Arikka Länsi-Suomen Diakonialaitoksen säätiö
	Anne Laitinen Länsi-Suomen Diakonialaitoksen säätiö
	Marko Kuusiniemi Länsi-Suomen Diakonialaitoksen säätiö

Aihe **G20 tilojen muutostöiden kustannustenjako**

Yleistä

- Päivitettiin G20 muutostöiden kustannustenjakoa

Muutostöiden kustannustenjako

- Käytiin hankkeen kustannustenjakoa lävitse.
- **Satakunnan hyvinvointialue kustantaa;**
 - o uusien asukashuoneiden, puku- ja suihkuhuoneiden rakentamiset kokonaisuudessaan
 - o sprinklerijärjestelmän asentamisen kiinteistöön
 - o tilojen kalusteet ja kaapit
 - o huoneiden erikoistarpeet mm. huoneiden sulku- ja varolaitteet
 - o tarvittavat pistorasia lisäykset
 - o pesualtaat, ilmalämpöpumput, tulvakynnykset
 - o huoneiden seinien ääneneristävyyden lisäykset. **Tämä kustannus jaetaan puoliksi hyvinvointialueen ja Länsi-Suomen Diakonilaitoksen välillä**
 - o äänieristetyt ovet, kameravalvontajärjestelmä
 - o poistumisovet, pois lukien kellarikerroksen päiväkodin TK-ovikokonaisuus 024

Länsi-Suomen Diakonialaitoksen säätiön kustantamat;

- o kiinteistön ilmanvaihtokanavien puhdistu, mitoitus -ja säätö
- o alkuperäisten märkätilojen tarkistukset ja vanhojen vesikalusteiden vaihdot tarvittavilta osin
- o käytävätilojen valaistus
- o sähköpääkeskuksien vaihdot
- o kellarikerroksen päiväkodin TK-ovikokonaisuus 024

Muistion kirjasi
14.8.2025
Marko Kuusiniemi

Kustannustenjako G20

MK/21.8.2025

		Länsi-Suomen Diakonialaitos		Satakunnan hyvinvointialue		yht. (sis alv)
RU	Veljet Mäkilä Oy	25 000,00 €		819 943,81 €		844 943,81 €
PU	Vehmasputki Oy	14 000,00 €		103 267,20 €		117 267,20 €
SU	Kokotek Oy	48 945,00 €		278 861,00 €		327 806,00 €
IU	Ilmastointi ja Pelti Hakala Oy	26 606,00 €		6 651,50 €		33 257,50 €
SPR	Bravida Finland Oy	- €		111 444,00 €		111 444,00 €
Lukitus	Lukkokaksikko	7 500,00 € (arvio)		7 500,00 € (arvio)		15 000,00 €
Valvonta	Sovittu 20.8.2025, että valvontakulut puolitetään	7 500,00 € (arvio)		7 500,00 € (arvio)		15 000,00 €
Lisätyöt	katsotaan tapauskohtaisesti Miian kanssa					
		129 551,00 €	9 %	1 335 167,51 €	91 %	1 464 718,51 €

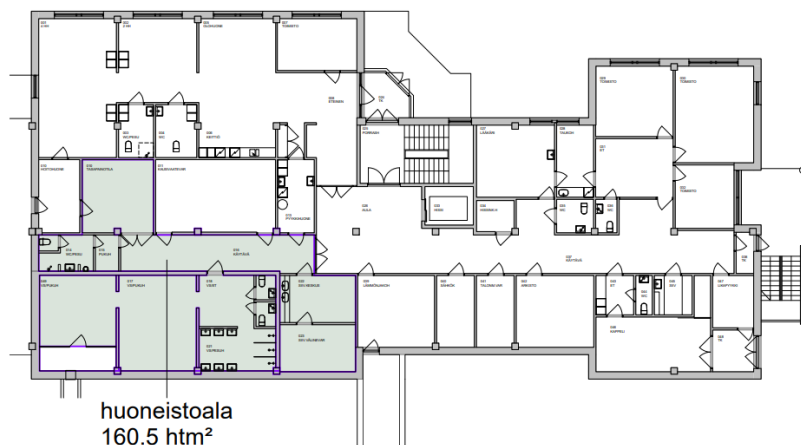
Länsi-Suomen Diakonialaitoksen säätiö
Metsämiehenkatu 2
28500 PORI

20.8.2025

Satakunnan Hyvinvointialue
Vuokrasopimusliite 20.8.2025

Muuta

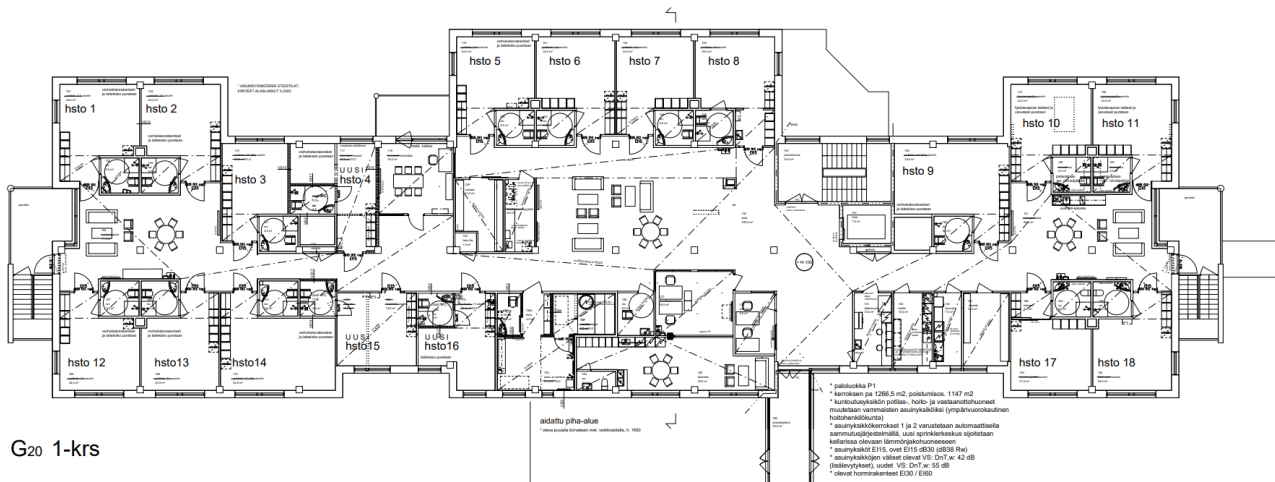
1. Vuokratilojen ovien lukitusjärjestelmästä (Iloq) vastaa Vuokranantaja.
2. Kulunvalvonnasta ja hälytysjärjestelmästä vuokratiloissa vastaa Vuokralainen.
3. Vuokralainen rakentaa vuokratiloihin oman kiinteän/langattoman verkon (2M-IT) yhteyksiä varten.
4. Vuokratiloihin tulee Vuokralaisen oma hoitajakutsujärjestelmästä (Tunstall) ja Vuokralainen vastaa niihin liittyvistä mahdollisista muutos- ja korjauskustannuksista.
5. Vuokranantaja seuraa muutostöiden kustannusten toteutumista erillisten projektinumeroiden avulla, jonka perusteella Vuokralaisen toivomat muutostyöt laskutetaan.
6. DiakonTerveyden tilojen (liikuntasali, kuntosali, allas ja harjoituskeittiö) mahdollisesta käytöstä veloitetaan erikseen



kellarikerros 1 : 200

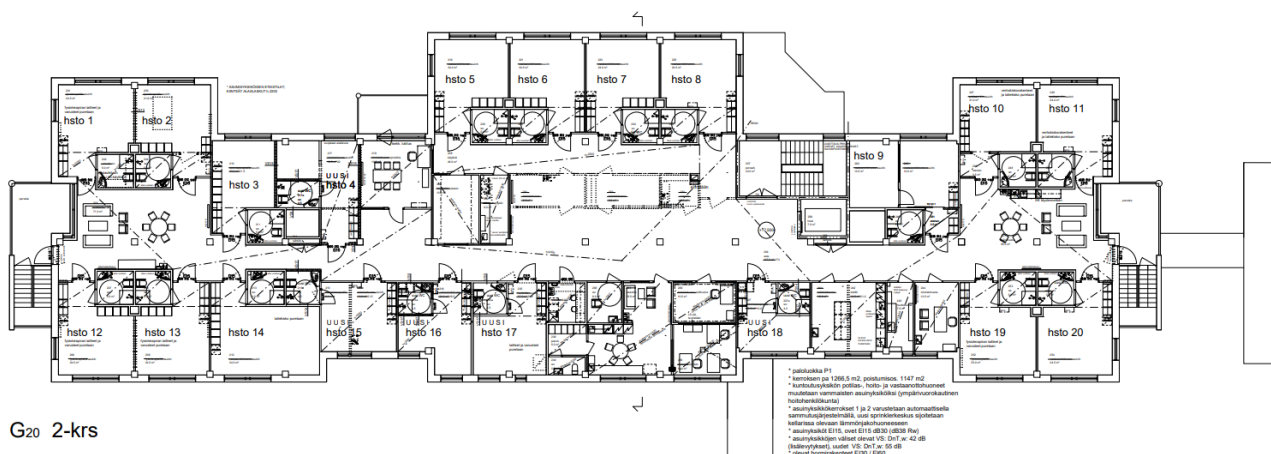
Länsi-Suomen diakonialaitoksen säätiö
Rakennus G ark 01 / pohja, kellarikerros 1 : 200
Arkkitehti Oy Asmala
Pori 08.03.2018

1-kerros 1120 m2

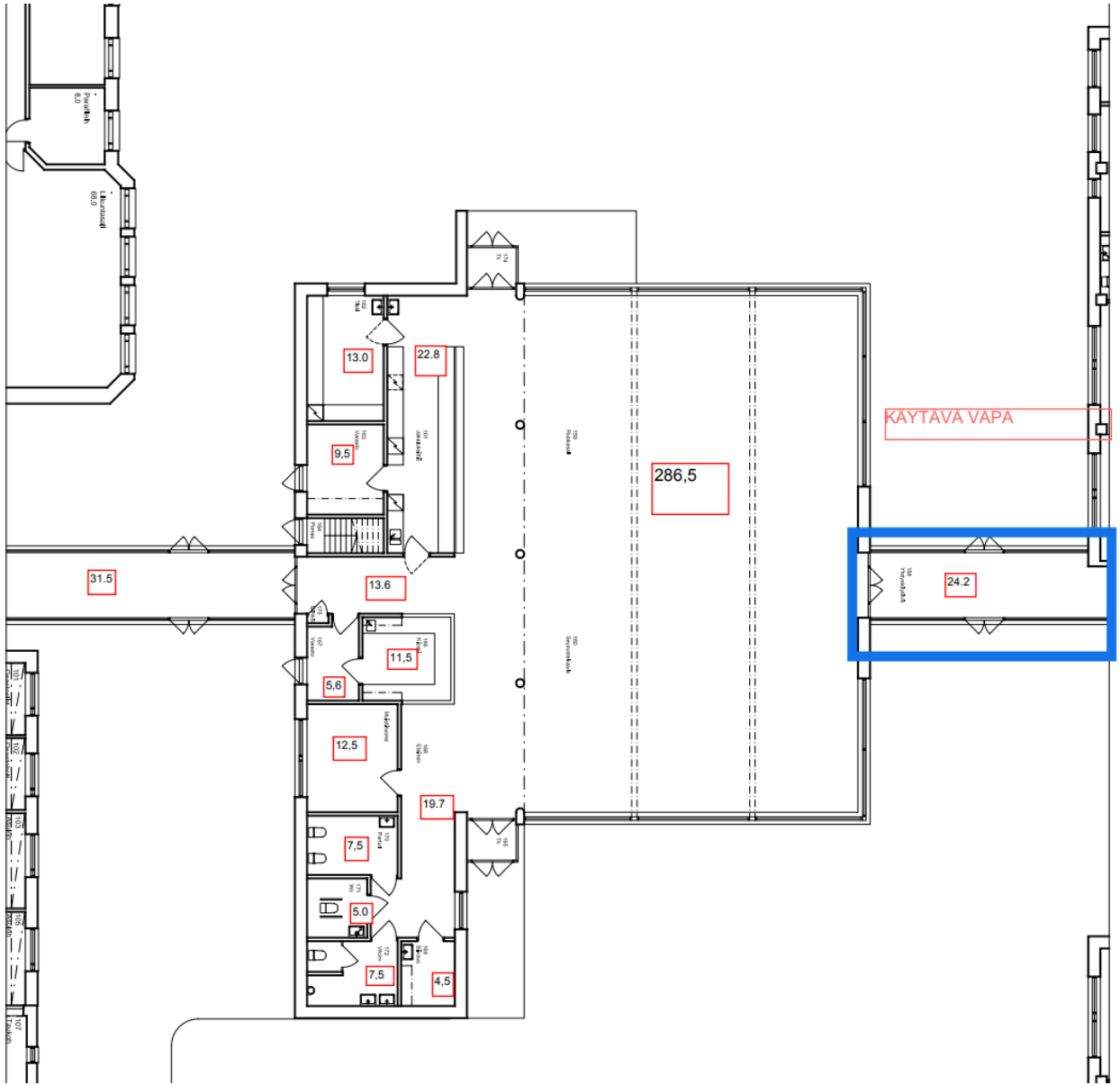


G20 1-kr

2. kerros 1120 m2



G20 2-kr



Ruokala yht. 345,4 m²

