

Esivuokrasopimus

Vuokranantaja	Polvijärven kunta Polvijärventie 15, 83700 Polvijärvi Y-tunnus 0169823-6
Vuokralainen	Siun sote - Pohjois-Karjalan hyvinvointialue Tikkamäentie 16, 80210 Joensuu Y-tunnus 3221317-4
Sopimuksen tarkoitus	Tällä esisopimuksella osapuolet sopivat, että vuokralainen sitoutuu vuokraamaan valmistuvan vuokrakohteen vuokranantajalta vuokrasopimuksessa mainituin periaattein. Tämä esivuokrasopimus on voimassa, kunnes varsinainen vuokrasopimus tulee voimaan Polvijärven kunnan ja Pohjois-Karjalan hyvinvointialueen välille. Vuokrakohteen arvioitu valmistumisaika on 2/2024.
Vuokrauskohde	Vuokrauskohde on osoitteessa Polvijärventie 18, 83700 Polvijärvi rakennettava 60-paikkainen palveluasumisen kohde piha-alueineen, josta vuokranantaja vuokraa vuokralaiselle asuintilat sekä vuokralaisen käyttöön tulevia palvelutiloja yhteensä 2889 m². Vuokrakohde vuokrataan käytettäväksi hoivakotitoimintaan ja sitä palvelemaan käyttötarkoitukseen. Vuokrakohteen pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu eikä vuokra määräydy pinta-alaperusteisesti.
Vuokra-aika	Osapuolet sopivat, että vuokrakausi on kymmenen (10) vuotta. Määräaikainen vuokrasopimus jatkuu sovitun vuokrakauden päätyttyä toistaiseksi voimassa olevana. Toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen irtisanomisaika on kaksitoista (12) kuukautta. Irtisanomisaika lasketaan sen kuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu. Vuokra-aika alkaa, kun kohde on luovutettu vuokralaisen hallintaan. Tilat siirtyvät vuokralaisen hallintaan, kun viranomaiset ovat hyväksyneet vuokrakohteen käyttöönotettavaksi ja vuokrakohde on luovutettu vuokralaisen käyttöön. Vuokrakohteen luovutuksen yhteydessä tehdään päivitetty vuokrasopimus, jossa todetaan vuokra-ajan alkamispäivä.
Vuokran määräytyminen ja tarkistusmekanismi	Vuokran määrä perustuu korkotukilain 13§:n määräyksiin. Vuokrattavista tiloista perittävä kokonaisvuokra sopimuksen alkaessa on arviolta 33 167 euroa kuukaudessa. Laskuille lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonnalisävero. Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa vuokra-ajan alkaessa. Vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokraa, joka määräytyy Aran hyväksymien kohteen lopullisten hankintakustannusten ja niitä varten otettujen korkotuki- ja

pääomalainojen perusteella korkotukilain ja -asetusten mukaisesti. Vuokralaskelmaa laadittaessa tulee huomioida, että korkotukilain mukaan asuinhuoneistojen vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella vuokra-asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Tällaisia menoja ovat menot, jotka aiheutuvat:

- 1) kiinteistön ja asuntojen rakentamista, hankintaa tai perusparantamista varten otetuista lainoista sekä 15 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaiseen luovutuskorvaukseen liittyvästä indeksitarkistuksesta, jos se on sisältynyt muulle kuin samaan konserniin kuuluvalla yhteisöllä maksettuihin luovutushintoihin;
- 2) kiinteistön ja rakennusten sekä asuntojen ylläpidosta ja hoidosta sisältäen Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskityksen (ARA) hyväksymät menot korjauksista sekä yhtiön taloudesta ja ylläpidosta (mm. hallinto, vuokraus, kiinteistöverot, -vakuutukset ja tontinvuokrat);
- 3) asuntojen vuokrauksesta ja hallinnoinnista;
- 4) korkotukilain 15 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettulle omarahoitussuudelle maksettavasta korosta ja lyhennyksestä;
- 5) omistajalle lain mukaan kuuluvista velvoitteista, jotka eivät johdu siitä, että omistaja olisi toiminut korkotukilain tai muun lain vastaisesti sekä
- 6) muusta vastaavasta hyväksyttävästä syystä

Hoito ja ylläpito

Vuokraan sisältyvät ylläpitokustannukset ovat hallinto-, käyttö-, kunnossapito-, huolto-, ulkoalueiden hoito- ja jätehuoltokustannukset. Sähkö-, lämmitys- ja vesikustannukset laskutetaan kulutuksen perusteella tai vastaavasti vuokralainen tekee näistä omat sopimukset. Menettelytavasta sovitaan ennen kohteiden luovutusta. Näistä vuokranantajalle aiheutuvat kustannukset sisällytetään vuokraan vuokranmääräytymisen mainituin periaattein.

Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan tuottamiensa ongelmajätteiden keräyksestä, säilytyksestä ja hävittämisestä kulloinkin voimassa olevien jätemääräysten ja säädösten mukaisesti.

Siltä osin kuin ARA hyväksyy hoito ja ylläpidon kulut osaksi asuntojen vuokranmääräytymislaskelmaa, ne voidaan sisällyttää vuokralaskelmaan.

Vuokralainen vastaa omistamiensa kalusteiden, laitteiden ja järjestelmien huollosta, korjauksista ja uusimisesta.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokrakohteen käyttäjät noudattavat viranomaisten antamia kiinteistön järjestysmääräyksiä ja sitoutuu hoitamaan vuokrakohtetta huolella.

Asuntojen vuokraus

Vuokrauksen kohteena olevassa rakennuksessa sijaitsevia asuntoja saadaan käyttää vain vuokra-asuntoina siten kuin korkotukilaissa (604/2001) säädetään. Lainsäädännön muuttuessa sitoutuu vuokralainen noudattamaan kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä.

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan asuntojen edelleen vuokrauksessa korkotukilain säädöksiä, valtioneuvoston vahvistamia perusteita sekä ARA:n antamia ohjeita korkotukivuokra-asuntojen asukasvalinnoista.

Muut ehdot

Tilapäiset ja lyhytaikaiset häiriöt vesi-, viemäri-, ilmanvaihto-, ja sähkölaitteissa tai tilapäiset katkokset em. järjestelmissä tai kiinteistön, koneen, laitteen, irtaimiston hoidon kannalta tarpeelliset korjaukset eivät oikeuta vuokralaista korvauksen saantiin tai vuokran alennukseen.

Vuokralainen vastaa kohteen avainhallinnosta, luovutetuista avaimista ja niiden palauttamisesta. Vuokrasuhteen alkaessa vuokranantaja hankkii vuokralaiselle tämän ilmoittaman avainmäärän.

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrakohdetta ja käytössään olevaa irtaimistoa huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että käyttäjät noudattavat kohteen käyttöön liittyviä ohjeita ja määräyksiä sekä mitä muuten terveyden, siisteyden, järjestyksen ja turvallisuuden säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty.

Vastuu vahingoista

Vuokralainen vastaa kiinteistön, koneiden ja laitteiden vahingoittumisesta, jotka vuokralainen tai vuokralaisen luvalla rakennuksissa ja alueella toimivat henkilöt aiheuttavat tahallisesti, laiminlyönnillään tai huolimattomuudellaan sopimuksen kohteille.

Vakuutukset

Kiinteistön omistajalla on kiinteistöä koskeva vakuutus. Vuokranantaja vastaa myös omistuksessaan olevien koneiden, laitteiden ja kaluston vakuuttamisesta.

Vuokralainen vakuuttaa toiminnan sekä vuokratilassa olevan oman ja hallussaan olevan kolmannen osapuolen omistaman omaisuuden vahinkojen varalta.

Erimielisyydet

Osapuolet sitoutuvat kumpikin omalta osaltaan toimimaan hyvän yhteistyön periaatteiden mukaisesti.

Mahdolliset erimielisyydet ja riidat, jotka aiheutuvat tästä sopimuksesta tai sen tulkinnasta, pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan osapuolten kesken neuvotteluissa. Mikäli yhteisymmärrykseen ei päästä, erimielisyys ratkaistaan Pohjois-Karjalan käräjäoikeudessa.

Arvonlisävero

Kaikkiin vuokrasopimuksessa ilmoitettuihin hintoihin ja kustannuksiin lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaisena. Kaikki tilat vuokrataan arvonlisäverolliseen käyttöön, vuokralainen vastaa kustannuksellaan täysimääräisesti mahdollisesti verottajalle syntyvästä arvonlisäverovastuun mukaisesta palautuksesta ja siitä aiheutuvista muista kuluista, mikäli tilat eivät olisi vuokra-aikana arvonlisäverollisessa käytössä.

Vuokranmaksu ja vuokrantarkistus

Vuokran määrä määritellään seuraavalle 12 kuukaudelle aina jokaisen vuoden joulukuun loppuun mennessä ja sitä peritään samansuuruisena seuraavan kalenterivuoden ajan. Vuokra maksetaan etukäteen kunkin kalenterikuukauden 2. arkipäivänä. Viivästyskorko on korkolain mukainen. Vuokranmaksujakso on yksi (1) kuukausi.

Kuluneen vuoden toteutuneet kulut selvitetään seuraavan vuodenvuokralaskelmaa laadittaessa ja kuluneen vuoden mahdollinen yli- tai alijäämä otetaan osittain tai

kokonaan huomioon seuraavan yhden tai useamman vuoden vuokrassa joko vuokraennakkona tai -saatavana. Vuokranantaja ja vuokralainen pyrkivät yhteistyössä minimoimaan yli- ja alijäämän mahdollisesti aiheuttamat kohtuuttomat muutokset vuosittaiseen vuokratasoon. Vuokranantajalla on myös oikeus varata tai käyttää mahdollinen vuokraylijäämä muuhun ARAn hyväksymään käyttötarkoitukseen kuten rakennuksen korjaustoimintaan. Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaiselle mahdollisesti kertynyt ylijäämä palautetaan Vuokranantajalle ja seuraavan kalenterivuoden kuluessa asuinhuoneistojen vuokralaisille korkotukilaissa tarkoitetulla tavalla.

Sopimuksen siirto

Vuokralainen ei saa siirtää vuokrasopimusta kolmannelle osapuolelle ilman vuokranantajan suostumusta. Vuokralainen voi kuitenkin siirtää sopimuksen kokonaan tai osittain tahoille, joille sopijapuolen tehtäviä siirretään hyvinvointialueen voimaantulon jälkeen.

Vuokralaisella on oikeus vuokrata asuinhuoneistoja edelleen käytettäväksi vanhusten palveluasuntolina.

Yhteishallinto

Mikäli sopimuskohteeseen tulee sovellettavaksi laki yhteishallinnosta vuokratiloissa (649/1990), vastaa vuokralainen lain mukaisen yhteishallinnon järjestämisestä ja toimii siten vuokranantajan edustajana yhteishallintoon liittyvissä asioissa soveltuvin osin. Vuokralainen sitoutuu noudattamaan Aran asiassa antamia ohjeita.

Sopimuksen muuttaminen

Sopimusta koskeva lisäys tai muutos on sitova vain, mikäli se on tehty kirjallisesti ja kumpikin osapuoli on sen nimenomaisesti hyväksynyt.

Tätä sopimusta on tehty kaksi saman sanaista kappaletta, yksi molemmille sopijapuolille.

Polvijärvellä/Joensuussa ____.11.2022

Polvijärven kunta

Pohjois-Karjalan hyvinvointialue