

19.12.2025

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
Vuokrauskohde	Vuokrauskohde on osoitteessa Polvijärventie 18, 83700 Polvijärvi 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 palvelevaan käyttö-tarkoitukseen. Vuokrakohteen pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu eikä vuokra määräydy pinta-alaperusteisesti.
Vuokra-aika	Osapuolet sopivat, että vuokrakausi on kymmenen (10) vuotta. Vuokra aika alkaa 1.3.2024. Määräaikainen vuokrasopimus jatkuu sovitun vuokrakauden päätyttyä toistaiseksi voimassa olevana. Toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen irtisanomisaika on kaksi-toista (12) kuukautta. Irtisanomisaika lasketaan sen kuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu.
Vuokran määräytyminen ja tarkistusmekanismi	Vuokran määrä perustuu korkotukilain 13§:n määräyksiin. Tiloista perittävä kokonaisvuokra 1.1.2025 alkaen on 32 181,15 euroa kuukaudessa. Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa vuokra-ajan alkaessa. Vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokraa, joka määräytyy Aran hyväksymien kohteen lopullisten hankintakustannusten ja niitä varten otettujen korkotuki- ja pääomailainojen perusteella korkotukilain ja -asetusten mukaisesti. Vuokralaskelmaa laadittaessa tulee huomioda, että korkotukilain mukaan asuinhuoneistojen vuokralaisilta saapieriä 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 kehittämiskeskukseen (ARA) hyväksymät menot korjauksista sekä yhtiön taloudesta ja ylläpidosta (mm. hallinto, vuokraus, kiinteistöverot, -vakuutukset ja tontinvuokrat);

19.12.2025

- 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 sisältyvät vuokraan.

1.1.2026 alkaen sähkönkulutus mitataan kohteessa ja tasaukset huomioidaan vuokralaskelmassa.

Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan tuottamiensa ongelmajätteiden keräyksestä, säilytyksestä ja hävittämisestä kulloinkin voimassa olevien jättemääräysten 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 vuokrakohdetta 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 tulkinasta, 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. Vuokralaisella on oikeus vuokrata asuinhuoneistoja edelleen käytettäväksi vanhusten palveluasuntolina.

19.12.2025

Yhteishallinto Mikäli sopimuskohteeseen tulee sovellettavaksi laki yhteishallinnosta vuokrataloissa (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 ____ .12.2025

Polvijärven kunta

Pohjois-Karjalan hyvinvointialue

Heikki Hallikainen
kunnanjohtaja

Kirsi Leivonen
hyvinvointialuejohtaja