

## Esisopimus

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Vuokranantaja         | Lieksan kaupunki<br>Pielisentie 3, 81700 Lieksa<br>Y-tunnus 0169321-6   |
| Vuokralainen          | Siun sote - Pohjois-Karjalan hyvinvointialue<br>Tikkamäentie 16, 80210 Joensuu<br>Y-tunnus 3221317-4  |
| Sopimuksen tarkoitus  | Lieksan kaupunki on kilpailuttanut vuokranantajan taseeseen rakennettavan sotease-<br>man vuokrauksen hankinta-asiakirjojen mukaisesti. Lieksan kaupunki vuokraa täysin<br>käyttövalmiin sote-aseman hyvinvointialueen käyttöön sekä toimii välivuokraajana<br>kiinteistön omistajan ja hyvinvointialueen välillä. Tällä sopimuksella osapuolet sitoutu-<br>vat hankkeeseen sopimuksessa mainituin periaattein. Tämä esisopimus on voimassa,<br>kunnes varsinainen vuokrasopimus tulee voimaan Lieksan kaupungin ja Pohjois-Karja-<br>lan hyvinvointialueen välille. Vuokrakohteen arvioitu valmistumisaika on 12/2024.   |
| Vuokrauskohde         | <p>Vuokrauskohde on osoitteessa Mönninkatu 18, 81700 Lieksa rakennettava sote-<br/>asema piha-alueineen. Vuokralaisen käyttöön tulevia sote-aseman tiloja yhteensä<br/>noin 2370 hum<sup>2</sup>, vuokra ei ole pinta-alaperusteinen.</p> <p>Vuokrauskohde vuokrataan käytettäväksi sote-aseman toimintaan ja sitä palvelevaan<br/>käyttötarkoitukseen.</p> <p>Vuokrakohteen pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu ja lopulliset pinta-alat päivitetään<br/>toteutuneen mukaiseksi.</p>   |
| Vuokra-aika           | <p>Osapuolet sopivat, että vuokraus on kymmenen (10) vuotta.</p> <p>Määräaikainen vuokrasopimus jatkuu sovitun vuokrakauden päätyttyä toistaiseksi<br/>voimassa olevana. Toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen irtisanomisaika on kaksi-<br/>toista (12) kuukautta. Irtisanomisaika lasketaan sen kuukauden viimeisestä päivästä,<br/>jonka aikana irtisanominen on suoritettu. Ensimmäinen mahdollinen päättymisajan-<br/>kohta irtisanomisen seurauksena on kymmenen (10) vuoden päästä vuokrakauden<br/>alkamisesta.</p> <p>Vuokra-aika alkaa, kun kohde on luovutettu vuokralaisen hallintaan. Tilat siirtyvät<br/>vuokralaisen hallintaan, kun viranomaiset ovat hyväksyneet vuokrakohteen käyttöön-<br/>otettavaksi ja vuokrauskohta on luovutettu vuokralaisen käyttöön. Vuokra-ajan alkami-<br/>nen edellyttää myös, että kaupungin ja toimitilan omistajan välinen vuokrasopimus on<br/>allekirjoitettu.</p> <p>Vuokrakohteen luovutuksen yhteydessä tehdään vuokrasopimus, jossa todetaan<br/>vuokra-ajan alkamispäivä.</p> |
| Vuokran määräytyminen | Vuokra koostuu kilpailutetun vuokranantajan pääomavuokrasta, maanvuokrasta ja<br>kiinteistöverosta sekä Lieksan kaupungin määrittämästä vakuutusmaksun sisältävästä<br>ylläpitovuokrasta. Kaikki sopimuksessa esiintyvät hinnat ovat arvonlisäverottomia.   |

Vuokrattavista tiloista perittävä pääomavuokra sopimuksen alkaessa on sote-aseman osalta 36.500 euroa kuukaudessa ja ylläpituvuokra 3,20 €/m<sup>2</sup>, 7 584 euroa kuukaudessa.

Pääomavuokra päivitetään vuokrasopimukseen vastaamaan hankkeessa yhteisesti sovittuja kustannuksia ja indeksikorotuksia vastaavaksi.

Ylläpituvuokra on alustavasti arvioitu vastaavan rakennustyyppin mukaisesti ja sitä tarkastellaan rakennuksen käyttöönoton jälkeen vastaamaan toteutuneita kustannuksia.

#### Ylläpituvuokran sisältö

Vuokraan sisältyvät ylläpitokustannukset ovat hallinto-, käyttö-, kunnossapito-, huolto-, ulkoalueiden hoito- ja jätehuoltokustannukset. Erityisjätteet ja vaaralliset jätteet ovat kuitenkin vuokralaisen vastuulla.

Sähkö-, lämmitys- ja vesikustannukset laskutetaan kulutuksen perusteella tai vastavasti vuokralainen tekee näistä omat sopimukset. Menettelytavasta sovitaan ennen kohteiden luovutusta.

Vuokralaisen omistamat ja hankkimat koneet, laitteet ja irtaimisto eivät kuulu ylläpitosopimuksen piiriin.

Vuokralaisen tilaamat muutostyöt eivät kuulu ylläpitosopimukseen. Vuokralainen ei saa suorittaa vuokrauskohteessa muutos- ja korjaustöitä ilman vuokranantajan kirjallista lupaa.

#### Muut ehdot

Tilapäiset ja lyhytaikaiset tai kolmansien osapuolien aiheuttamat 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. Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan vuokralaisen omaisuudelle tai toiminnalle syntyneitä vahinkoja, jotka ovat syntyneet edellä mainituista syistä.

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

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrakohtetta 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.

Vuokralainen vastaa toimintansa vuokrakohteelle asettamien vaatimusten täyttämisestä, myös kaikkien ympäristöä ja turvallisuutta koskevien määräysten osalta, ja toimintansa Vuokrakohteelle aiheuttamasta korjaustarpeesta, lukuun ottamatta vuokranantajan kunnossapito- ja ylläpituvastuulle kuuluvia seikkoja sekä tavanomaista kulumista.

#### Vastuu vahingoista

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

#### Vuokrantarkistus

Peruspääomavuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Indeksien lähtöluokuna pidetään Lieksan kaupungin ja rakennuksen omistajan välisen vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä viimeisintä tiedossa olevaa pistelukua. Korotus tehdään vuosittain 1.1. vertaamalla kyseisen ajankohdan viimeisintä pistelukua edellisen vuoden vastaavan kuukauden pistelukuun. Ensimmäinen vuokrankorotus tehdään 1.1.2025.

Vuosittain tarkistettua pääomavuokraa maksetaan aina kulloinkin tarkistuskuukautta seuraavan kuukauden alusta alkaen.

Tontinvuokran määrä ja tarkistukset on sidottu Vuokrakohteen sijaintitontin maanvuokrasopimuksen mukaisiin ehtoihin.

Mikäli elinkustannusindeksin pisteluku alenisi, vuokran määrää ei kuitenkaan alenneta.

#### Vakuutukset

Vuokranantajalla on rakennusta koskeva vakuutus. Rakennuksen omistaja ja vuokranantaja vastaa myös omistuksessaan olevien koneiden, laitteiden ja kaluston vakuuttamisesta.

Em. vakuutusten kustannukset sisältyvät ylläpitovuokraan.

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 tulkinna, 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.

Vuokralainen sitoutuu harjoittamaan Vuokrauskohteessa jatkuvasti arvonlisäveron vähennykseen tai kuntapalautukseen oikeuttavaa toimintaa. Vuokralainen on velvollinen ilmoittamaan toiminnassaan tapahtuvista muutoksista viipymättä Vuokranantajalle. Vuokralainen vastaa kaikista Vuokranantajalle aiheutuvista arvonlisävero- ja muista seuraamuksista, jotka Vuokranantajalle aiheutuvat Vuokralaisen toiminnassa tai Vuokrauskohteen käyttötarkoituksessa mahdollisesti tapahtuvista muutoksista.

|   |  |
|---|--|
| Vuokranmaksu  | Vuokranmaksujakso on yksi (1) kuukausi. Vuokra maksetaan etukäteen laskutuskuukauden 2. arkipäivänä. Vuokranmaksun viivästyessä suoritetaan maksamattomalle vuokralle viivästyskorkoa eräpäivästä maksupäivään kulloinkin voimassa olevan korkolain säännösten mukaisesti. |
| Sopimuksen siirto   | Vuokralainen ei saa siirtää vuokrasopimusta kolmannelle osapuolelle ilman vuokranantajan suostumusta.  |
| Esisopimuksen sitovuus ja lopullisen sopimuksen tekeminen | Esisopimus on molempia osapuolia velvoittava. Osapuolet sitoutuvat tällä esisopimuksella lopullisen sopimuksen tekemiseen.   |
| 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.

Lieksassa/Joensuussa \_\_\_\_X.2023

Lieksan kaupunki

Pohjois-Karjalan hyvinvointialue

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_