

VUOKRASOPIMUS

1. Vuokranantaja **Attendo Nurmeksen Hoiva Oy** (Vuokranantaja)

Y-tunnus: 1950122-7

PL 750, 00181 Helsinki

Yhteyshenkilö:

2. Vuokralainen **Kontiolahden kunta** (jäljempänä Vuokralainen)

Y-tunnus: 0169048-8

Keskuskatu 8, 81100 Kontiolahti

Yhteyshenkilö:

4. Sopimuksen tarkoitus

Tällä vuokrasopimuksella osapuolet sopivat Vuokranantajan vuokraaman Vuokrakohteen edelleenvuokraamisesta Vuokralaiselle.

3. Vuokrakohde

Vuokrakohde on osoitteeseen Mäntytie 1, 81100 Kontiolahti rakennettava palveluasuntokohde piha-alueineen, josta Vuokranantaja vuokraa Vuokralaiselle alakerran asuintilat sekä Vuokralaisen käyttöön tulevia palvelutiloja 114 m², joita ei voida jyvittää asukasvuokriin ("**Vuokrakohde**").

Vuokrakohde vuokrataan käytettäväksi hoivakotitoimintaan ja/tai sitä palvelemaan käyttötarkoitukseen.

Vuokralainen ottaa Vuokrakohteen vastaan sellaisena, kuin se Vuokra-ajan alkaessa on.

Kaikista omaan toimintaansa liittyvistä viranomaisten vaatimista suunnitelmista, luvista ja hyväksynnästä vastaa vuokralainen.

Vuokrakohteen pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu eikä vuokra määräydy pinta-alaperusteisesti.

4. Asuntojen vuokraus

Vuokrauksen kohteena olevassa rakennuksessa sijaitsevia asuntoja saadaan käyttää vain vuokra-asuntoina siten kuin korkotukilaissa (604/2001) säädetään, ellei kunta ole antanut erityisestä syystä lupaa poiketa käyttötarkoituksesta. Korkotukilain 11 §:n 2 momentin mukaan asuinhuoneistoa saadaan käyttää asumiseen myös ilman asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaista vuokrasopimusta, kun on kyse

erityistä hoitoa ja huolenpitoa tarvitsevan enintään kolme kuukautta kestävästä asumisesta. Lainsäädännön muuttuessa sitoutuu vuokralainen noudattamaan kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä.

5. Vuokra - aika

Osapuolet sopivat, että Vuokralaisella on oikeus irtisanoa Vuokrasopimus yhden (1) vuoden irtisanomisajalla. Vuokranantajan näkökulmasta Vuokrasopimus on viidentoista (15) vuoden määräaikainen sopimus ("**Vuokra-aika**").

Lisäksi Vuokralaisella on oikeus irtisanoa tämä sopimus voimassa olevan rajoituslain 1299/2019 mukaisesti 2024 tai 2025 aikana 12 kuukauden irtisanomisaikaa noudattaen.

Vuokra-aika alkaa 1.10.2022. (Vuokrasopimus astuu voimaan sillä edellytyksellä että Vuokralaisen asiasta päättävän toimielimen vuokrauspäätös saa lainvoiman).

6. Vuokran määrä ja tarkistamismekanismi

Vuokran määrä perustuu korkotukilain 13§:n määräyksiin.

Vuokrattavista tiloista perittävä kokonaisvuokra on sopimuksen alkaessa 16 479 euroa kuukaudessa. **Ensimmäinen kuukausi (10/2022) on kuitenkin veloituseton.** Laskuille lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero, allekirjoitushetkellä 24 %.

Alkaen 1.1.2023 vuokran määrä on 16 921 €/kk. Vuokran määrä muodostuu Kelan eläkkeensaajan asumismenojen enimmäismäärän arvioidusta määrästä 596 €/kk * 26 asukashuonetta eli yhteensä 15 496 €/kk, johon lisätään Vuokralaisen omassa käytössä olevien palvelutilojen vuokra 1 425 €/kk. Vuokran määrä tarkentuu Kela-rajaa osalta, kun vuoden 2023 Kela-rajaa on selvillä.

Vuokranantaja sitoutuu sopimusaikana enimmäisvuokratasoon, jossa Vuokralainen pystyy kattamaan asukkaiden käytössä olevien tilojen toimitilavuokran kulloinkin voimassaolevalla Kelan eläkkeensaajan asumismenojen enimmäismäärän mukaisella asukasvuokratasolla (vuonna 2022: n. 579 €/kk) ja käyttöasteen ollessa 100 %. Oletuksena, että Kela-rajaa ei voi laskea ja mahdolliset lainsäädäntömuutokset eläkkeensaajan asumistuessa otetaan huomioon.

Kokonaisvuokran lisäksi vuokranantaja perii hoitajakutsun ylläpitokustannuksen 140 €/kk (65€/asukas/vuosi).

7. Vuokrantarkistus ja vuokranmaksu

Tarvittava 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. päivänä. Viivästyskorko on korkolain mukainen.

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 vuokratylijäämä muuhun ARAn hyväksymään käyttötarkoitukseen kuten rakennuksen korjaustoimintaan tai ylimääräisten lainanlyhennysten maksamiseen. Vuokrasuhteen päättyessä Vuokralaiselle mahdollisesti kertynyt ylijäämä palautetaan Vuokranantajalle ja seuraavan kalenterivuoden kuluessa asuinhuoneistojen vuokralaisille korkotukilaissa tarkoitetulla tavalla.

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan asukasvuokrien määräytymisessä ja jäljempänä mainitussa asukasvalintakriteerit kohdassa Vuokranantajan ohjeita ja omakustannusvuokran periaatteita Aran edellyttämällä tavalla. Vuokralaisen laiminlyönneistä Vuokranantajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, vastaa Vuokralainen.

8. Arvonlisävero

Tämän vuokrakohteen osalta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi ja kohde on ollut arvonlisäverovähennykseen oikeuttavassa käytössä rakennuksen valmistumisesta lukien.

Mikäli Vuokralainen irtisanoo vuokrasopimuksen ja toiminta muuttuu arvonlisäverovähennykseen oikeuttamattomaksi, sitoutuu Vuokralainen korvaamaan Vuokranantajalle siitä mahdollisesti aiheutuvan vahingon, kuitenkin maksimissaan 630.000€ (700.000€ alv * 9/10 vuoden eli 90%:n jäljellä jäävä vuokrasopimusaika alv-palautuksen purkautumisen kattamiseksi).

9. Vuokrakohteen hoito ja ylläpitäminen

Vuokranantaja järjestää vuokrakohteen hallinnon, kirjanpidon ja isännöinnin käyttäen hyvämaineisia palveluntuottajia. Näistä vuokranantajalle aiheutuvat kustannukset sisällytetään vuokraan kohdassa 6 mainituin periaattein.

Vuokrasopimusta tehtäessä on sovittu, että Vuokranantaja vastaa vuokrakohteen hoito-, käyttö-, ylläpito-, vuosikorjaus-, kalusto-, ja laitekustannuksista. Vuokranantajan vastattavia kuluja ovat siten mm. kustannukset lämmityksestä, sähköstä, vedestä, jätevedestä, jätehuollosta, ulkoalueiden puhtaanapidosta, lumenluonnista ja hiekoituksesta, kattolumien puhdistuksesta, rakennuksen ja laitteiden (kuten ilmastointi- ja jäähdytyslaitteet sekä lukitukset, kulunvalvonta ja hoitajakutsujärjestelmä, kuten liitteessä 3 on määritetty) huollosta, tarvikkeista ja ylläpitokorjauksista. Vuokranantaja vastaa em. toimenpiteiden järjestämisestä ja maksaa kulut suoraan kolmannelle omissa nimissään. Näistä vuokranantajalle aiheutuvat kustannukset sisällytetään vuokraan kohdassa 6 mainituin periaattein. Vuokranantajan ja Vuokralaisen vastuut on eritelty vastuunjakotaulukossa (Liite 3)

Vuokranantaja huolehtii siitä, että kiinteistöstöllä on kiinteistön täysarvovakuutus, joka sisältää myös ns. vastuuvakuutusosan. Vuokralainen

sitoutuu noudattamaan vakuutusyhtiön antamia suojeluohjeita. Sanotusta vakuutuksesta korvattavissa vahinkotapahtumissa vuokranantaja sitoutuu siirtämään vakuutukseen perustuvan oikeutensa korvaukseen vuokralaiselle siltä osin, kuin Vuokralainen osoittaa asianmukaisin kuitein ym. selvityksin huolehtineensa vuokrakohteen korjaamisesta.

Siltä osin kuin ARA hyväksyy em. kulut osaksi asuntojen vuokranmääräytymislaskelmaa, ne voidaan sisällyttää kohdassa 6 mainittuun vuokralaskelmaan.

Vuokralainen vastaa oman toimintansa vaatimien kalusteiden, laitteiden ja järjestelmien huollosta, korjauksista ja uusimisesta.

Vuokralainen sitoutuu hoitamaan vuokrakohtetta huolella. Mahdollisissa hoidon laiminlyöntitilanteissa Vuokranantaja voi teettää tarvittavat huolto- ja korjaustoimet kolmannella osapuolella vuokralaisen kustannuksella.

Vuokranantajan ja vuokralaisen edustajat pitävät vuosittain kiinteistöllä katselmuksen. Lisäksi Vuokranantajalla on oikeus toimittaa kiinteistöllä muulloinkin katselmuksia ilmoitettuaan siitä etukäteen Vuokralaiselle. Katselmuksot toteutetaan asukkaiden yksilöllisyyden suojaa kunnioittaen ja tietoturvasta huolehtien.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokrakohteen käyttäjät noudattavat viranomaisten antamia kiinteistön järjestysmääräyksiä ja muita kohteen käyttötapaa koskevia määräyksiä sekä mitä muutoin terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty.

10. Vuokralaisen muut oikeudet ja velvollisuudet

10.1 Tietoliikenne

Vuokranantaja osoittaa rakennukseen asennetusta tietoliikennekaapeloinnista vuokralaisen käyttöön johtoja tai kuituja, joita vuokralainen voi käyttää tietoliikenneyhteyksiensä muodostamiseen. Tästä poiketen Vuokranantajan vastuulla on kuitenkin talon henkilökunnan tietoliikenneyhteys.

Vuokralainen järjestää itselleen ja huolehtii itse tarvitsemistaan laitekaappikytkennöistä ja kalusteista, puhelinliikenneyhteyksistä, puhelinkeskuksista ja puhelinkoneista ja vastaa niistä johtuvista kaikista kuluista, korjauksista ja tarpeellisista muutostöistä.

10.2 Avaimet ja kulutunnisteet

Vuokralainen vastaa kohteen avainhallinnosta, luovutetuista avaimista ja niiden palauttamisesta. Vuokralaisen tulee noudattaa avainhallinnon hoitamisessa lukkotoimittajan antamia ohjeita ja huolellisuutta.

Vuokrasuhteen alkaessa Vuokranantaja hankkii vuokralaiselle tämän ilmoittaman avainmäärän.

Vuokrasopimuksen päättyessä Vuokralainen luovuttaa avaimet ja avainhallinnon Vuokranantajalle.

Mahdollisesti tarvittavat lisäavaimet/tunnisteet Vuokralainen hankkii kustannuksellaan.

10.3 Lisä- ja muutostyöt

Vuokralaisella on oikeus suorittaa kustannuksellaan lisä- ja muutostöitä sekä asentaa Vuokrakohteeseen varusteita ja laitteita edellyttäen, että ne eivät vahingoita Vuokrakohtetta ja että ne täyttävät lain ja viranomaisten asettamat vaatimukset. Vuokralaisen tulee hyväksyttää kyseiset työt Vuokranantajalla ennen niiden aloitusta. Vuokranantajan tulee antaa suostumus, mikäli sen eväämiseen ei ole perusteltua syytä.

Vuokralainen hankkii lisä- ja muutostöiden suorittamiseen sekä varusteiden ja laitteiden asennukseen mahdollisesti tarvittavat viranomaisluvut omalla kustannuksellaan.

Kiinteiltä osiltaan Vuokralaisen kustannuksellaan suorittamat lisä- ja muutostyöt siirtyvät Vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta Vuokra-ajan päätyttyä.

11. Toimintahäiriöt

Tilapäiset häiriöt sekä kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoitukset vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai muut näihin verrattavat tapaukset eivät oikeuta vuokralaista vaatimaan vuokranalennusta eikä korvausta, ellei katko tai rajoitus ole johtunut vuokranantajan tuottamuksesta. Vuokranantaja ei myöskään ole velvollinen korvaamaan vuokralaisen omaisuudelle tai vuokratuissa tiloissa olevalle kolmannen osapuolen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, ellei vahinko ole aiheutunut vuokranantajan tuottamuksesta.

Vuokranantaja ei vastaa vuodosta, viemäritukoksesta ja muusta sellaisesta syytä vuokralaisen toiminnalle, omaisuudelle tai vuokratuissa tiloissa olevalle kolmannen osapuolen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, ellei vahinko ole aiheutunut vuokranantajan tuottamuksesta.

12. Asukasvalintakriteerit

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

Vuokralaisen tulee huolehtia, että sen tekemät asukasvalinnat täyttävät korkotukilaissa ja viranomaisten (esim. ARA) ohjeistuksissa mainitut edellytykset.

13. Vuokratalojen 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.

14. Ennalta arvaamattomat syyt

Jos lainsäädännön (esim. verolainsäädännön) muuttumisesta tai lain tulkinnan muuttumisesta taikka muusta ennalta arvaamattomasta syystä syntyy sellaisia Vuokranantajan tai Vuokralaisen rasitukseksi johtuvia kuluja tai lisävelvoitteita, joita vuokrasopimusta laadittaessa ei ole voitu ottaa huomioon, vuokrasopimuksen ehtoja tarkistetaan muuttunutta tilannetta vastaavaksi.

15. Muut ehdot

Vuokralainen vastaa kaikkien kiinteistöllä harjoittamansa toiminnan edellyttämien viranomaislupien hankkimisesta. Vuokranantaja tarvittaessa myötävaikuttaa ja antaa valtuutuksen lupien hankkimiseen.

Vuokralainen vastaa kaikista kiinteistöllä harjoittamansa toiminnan kolmansille mahdollisesti aiheuttamista korvaus- ym. seuraamuksista suoraan kolmansille myös siltä osin kuin vuokranantaja ympäristö- tai muun lainsäädännön nojalla niistä vuokralaisen ohella ilman omaa tuottamustaan mahdollisesti vastaa.

16. Vuokraoikeuden siirto, edelleenvuokraus ja alivuokraus

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttansa toiselle. Tämä koskee myös liikkeen luovutusta. Edellä mainitusta poiketen, Vuokralaisella on kuitenkin oikeus siirtää tämä Vuokrasopimus sellaiselle kolmannelle osapuolelle, jolle Vuokralaisen tehtävät siirtyvät (ns. hyvinvointialue). Vuokrasopimuksen siirrolla ei ole vaikutusta tämän sopimuksen ehtoihin.

Vuokralaisella on oikeus alivuokrata asuinhuoneistoja edelleen käytettäväksi vanhusten palveluasuntoina. Alivuokrauksesta huolimatta vuokralainen vastaa edelleenkin vuokrasopimuksen mukaan hänelle kuuluvista velvollisuuksista vuokranantajaa kohtaan, ellei toisin sovita.

Jos vuokranantaja on antanut luvan vuokraoikeuden siirtoon, vastaa uusi vuokralainen vuokrasuhteen velvoitteista siirron hyväksymisestä lukien, ellei kirjallisesti siirron hyväksymisen yhteydessä toisin sovita.

17. Sopimuksen päättyminen ja poismuutto

Poismuuttopäivä on sopimuksen päättymispäivä, ellei kirjallisesti ole muuta sovittu.

Vuokrasopimuksen päättyessä tilojen tulee olla tavanomainen kuluminen huomioon ottaen hyvässä kunnossa ja siivottuna.

Vuokralaisella on velvollisuus vuokrasuhteen päättyessä kustannuksellaan poistaa vuokrattuihin tiloihin omalla kustannuksellaan toimintaansa varten hankkimansa ja asentamansa kalusteet, koneet ja laitteet, mainosvalot, teipit, kyltit yms. ellei niistä kirjallisesti ole toisin sovittu.

Vuokratiloissa pidetään yhteinen katselmus poismuuton yhteydessä, jossa todetaan tilojen kunto. Katselmus pidetään mahdollisimman pian tilojen tyhjennyttyä vuokralaisen käytöstä. Osapuolten on viimeistään katselmuksessa ilmoitettava, jos heillä on toista osapuolta kohtaan vaatimuksia huoneiston kunnon, huoneistossa tehtyjen töiden tms. johdosta. Tämän jälkeen vaatimuksia ei voida puolin ja toisin enää esittää, ellei ole kyse huoneistossa ilmenneestä piilevästä viasta tai vahingosta, jota ei katselmuksessa ole voitu todeta.

Katselmuksessa mahdollisesti yhteisesti todetut puutteellisuudet tai viat on vuokralaisen korjattava välittömästi. Mikäli niin ei tapahdu, vuokranantajalla on oikeus teettää tarvittavat korjaukset kolmannella osapuolella vuokralaisen kustannuksella.

18. Sovellettava laki

Muilta osin sopimusta tulkittaessa sovelletaan soveltuvin osin lakia liikehuoneiston vuokrauksesta.

19. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä vuokrasopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet, joita ei voida ratkaista osapuolten välisin neuvotteluin, ratkaistaan Pohjois-Karjalan käräjäoikeudessa ensimmäisenä oikeusasteena.

20. Sopimuksen päiväys ja allekirjoitus

Tätä sopimusta on tehty kaksi samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Kontiolahdella ____ . päivänä _____ kuuta 2022

Attendo Nurmeksen Hoiva Oy

Kontiolahden kunta

Liitteet

1. Pohjakuvat 1. kerros
2. Pohjakuvat 2. kerros
3. Vastuunjakotaulukko