

VUOKRASOPIMUS Pyhtään Hoivahovi

1 Sopimusosapuolet

Vuokralainen	Kymenlaakson hyvinvointialueen tuki- ja kiinteistöpalvelut Oy Y-tunnus: 3144631-2 Kotkantie 41 48210 Kotka Yhteyshenkilö: Toimitilajohtaja Jari Toikka Puh. 040 4898 544 email jari.toikka@kymenhva.fi
Vuokranantaja	Pyhtään kunta Motellikuja 4 49220 SILTAKYLÄ Puhelin (05) 46015 600 Yhteyshenkilö: Kiinteistöpäällikkö Iikka Voutilainen Puh. 044 767 6654 Email iikka.voutilainen@pyhtaa.fi
Verkkolaskutusosoite	Pyhtään kunta OVT tunnus 003701627980 Verkkolaskutusoperaattori: CGI Välittäjän tunnus: 003703575029

2 Vuokrauskohte

Vuokranantaja vuokraa kiinteistön hyvinvointialueelle käytettäväksi perustuslaissa, valtion tuella toteutettuun julkiseen sosiaali- ja terveydenhuoltoon tai sen perusteella tehdyssä erillisissä sopimuksissa mainittujen palvelujen tuottamiseen.

Vuokran kohde on vuokranantajan omistuksessa, kerrosala 1817 m², kylmä jätevarasto 26 m² sekä piha-alue Pyhtään kunnassa, osoitteessa Hirventie 1, 49220 Siltakylä.

Vuokran määräyksessä käytettävät neliöt, yhteensä 1817 m². Asemapiirustus ja pohjakuvat rakennuksesta ovat liitteenä 1.

Vuokrakohde sijaitsee Pyhtään kunnan omistamalla lohkomattomalla kiinteistöllä. Tontin koko 678 313 m². Kiinteistötunnus 624-417-15-146.

3 Vuokrasopimuksen voimassaolo ja irtisanominen

Vuokrasopimus on määräaikainen, voimassa 31.12.2025 saakka. Jos sopimus halutaan päättää 31.12.2025, on osapuolten ilmoitettava siitä 30.6.2025 mennessä. Sen jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana, kuuden (6) kuukauden molemminpuolisella irtisanomisajalla. Voimassaoloon ja irtisanomiseen liittyen huomioidaan kuitenkin laki 616/2021 22§.

Laki sosiaali- ja terveydenhuolto- ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaantulosta 616/2021 22§:

Kunnan järjestämän perusterveydenhuollon, erikoissairaanhoidon, sosiaalitoimen ja pelastustoimen käytössä olevat toimitilat siirtyvät hyvinvointialueen hallintaan 1 päivänä tammikuuta 2023.

Hyvinvointialue ja kunta tekevät toimitilojen hallinnasta vuokrasopimuksen siten, että se on voimassa ainakin 31 päivään joulukuuta 2025 asti.

Hyvinvointialueella on oikeus pidentää vuokrasopimuksen voimassaoloaika yhdellä vuodella ilmoittamalla siitä kunnalle viimeistään 6 kuukautta ennen vuokrasopimuksen voimassaoloajan päättymistä.

Edellä 2 momentissa tarkoitetussa vuokrasopimuksessa sovitun vuokran on katettava vuokrasopimuksen kohteena olevaan toimitilaan liittyvät kohtuulliset pääoma- ja ylläpitokustannukset. Tarkempia säännöksiä vuokran määräytymisestä voidaan antaa valtioneuvoston asetuksella.

Hyvinvointialue ja kunta voivat sopia 1 momentissa tarkoitettujen toimitilojen hallinnasta sekä toimitilojen hallintaa koskevien vuokrasopimusten voimassaolosta myös toisin kuin tässä pykälässä säädetään.

Määräaikaisen sopimuksen päättymisen jälkeen osapuolilla on mahdollista sopia yhteisesti vuokrahinnan lisäksi myös vuokrattavien tilojen määrästä, jos vuokralaisen toiminta ei enää edellytä kaikkien tilojen vuokraamista.

4 Vuokra, vuokralaskelmat ja tarkistusmekanismi

Vuokran määräytyminen on tehty Senaatin kuntatilan Skenarioksen loppuvuodesta 2022 tekemän arvonmääritykseen sote-asetukseen perustuen. Vuokran tulee kattaa sote-kiinteistöstä vuokranantajalle aiheutuneet ja aiheutuvat kulut. Vuokra muodostuu pääomavuokrasta, kiinteistön käytöstä aiheutuvasta ylläpitovuokrasta.

Kiinteistön ylläpitovuokraan kuuluvat hallinto-, käyttö-, kunnossapito-, huolto-, ulkoalueiden hoito-, lämmitys-, sähkö-, vesi ja jätehuoltokulut, vastuunjakotaulukon liite 2 mukaisesti.

Pääomavuokra 243 738,7 €/vuodessa ja ylläpitovuokra 150 019,02 €/vuodessa. Yhteensä 393 757,9 €/vuodessa. Bruttovuokra 17,48 €/m²/kk.

Kokonaisvuokra sidotaan syyskuun elinkustannusindeksiin 1951:10=100 (perusindeksi 9/2022) 2026 ja korotus tulee voimaan vuosittain 1.1. Ensimmäinen korotus tehdään 1.1.2024.

Vuosien 2023 ja 2024 laskutettavassa kokonaisvuokrassa huomioidaan asukashuoneiden vuokraosuus, jonka vuokranantaja laskuttaa. 2025 Asukashuoneiden vuokrat laskuttaa vuokralainen.

Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonnäkövero. Viivästyskorko on korkolain mukainen.

Vuokralaisen toiminnan tarpeista aiheutuvat investointikustannukset peritään pääomavuokrana niin, että investointiin sitoutunut pääoma kuoletaan vuokra-aikana. Kiinteistöön tehtävien peruskorjauksien mahdollisesta

vaikutuksesta pääomavuokraan osapuolet sopivat aina erikseen ennen peruskorjauksen aloittamista.

5 Vuokran maksaminen

Vuokra maksetaan kuukausittain vuokranantajan ilmoittamalle pankkitilille viimeistään kuukauden 10. päivä.

6 Arvonlisävero

Tämän vuokrakohteen osalta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi, joten vuokraan sekä muihin tässä sopimuksessa mainittuihin Vuokranantajan perimiin korvauksiin lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaisena.

Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokrattuja tiloja arvonlisäverolain 30 §:ssä ja 10 luvussa määritellyllä tavalla jatkuvasti vähennykseen tai 130 §:ssä määriteltyyn kuntapalautukseen oikeuttavaan toimintaan. Mahdollisesta arvonlisäveron vähennyksen palauttamisesta tämän vuokrasuhteen päätyttyä vastaa Vuokranantaja.

7 Vuokraoikeuden ja sopimuksen siirrettävyys

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeutensa tai muulla tavoin luovuttaa sitä toiselle eikä ottaa alivuokralaisia.

Vuokranantajalla ei ole oikeutta evätä pyydettyä lupaa ilman perustelua syytä.

Mikäli kohde yhtiöitetään, lisätään vuokraan kiinteistöveron osuus.

8 Vuokrakohteen hoito ja ylläpito

Vuokranantaja järjestää vuokrakohteen hallinnon, kirjanpidon ja isännöinnin sekä vastaa vuokrakohteen kiinteistövakuutuksista ja muista vastuunjakotaulukossa sovitusta asioista.

Vuokralainen vastaa osaltaan vastuujakotaulukossa sovitusta asioista.

9 Vuokrakohteen kunto

Vuokralainen on tutustunut kiinteistöön ja vuokraa sen siinä kunnossa ja niillä varusteilla kuin se sopimushetkellä on. Vuokralaisen tulee hoitaa kiinteistöä huolellisesti eikä hän saa suorittaa kiinteistössä muutostöitä sopimatta ensin vuokranantajan kanssa.

10 Vastuunjakotaulukko kunnossapidosta ja korjauksista sekä hankintarajoista

Vuokrasopimuksen erillisessä liitteessä on sovittu vastuun- ja kustannusjaosta koskien kunnossapitoa ja korjauksia sekä hankintarajoista (liite 2).

11 Toimintahäiriö

Tilapäiset häiriöt vesi-, viemäri-, lämpö-, sähkö- ja IV-laitteissa tai kiinteistönhoidon kannalta tarpeelliset katkokset vastaavissa jakelulaitteissa tai muut näihin verrattavat tapaukset eivät oikeuta vuokralaista korvauksen saantiin tai vuokran alennukseen. Vuokranantaja ei myöskään ole velvollinen

korvaamaan vuokralaisen omaisuudelle tai toiminnalle syntyneitä vahinkoja, jotka ovat aiheutuneet näistä häiriöistä/vahingoista tai ilkeistä/murrosta.

Vuokralaisella on velvollisuus ilmoittaa viasta tai häiriöstä mahdollisimman pian vuokranantajalle. Jos vika tai häiriö on aiheutunut vuokralaisen tuottamuksesta, vuokranantajalla on oikeus periä korjauskustannukset vuokralaiselta.

12 Muut ehdot

Vuokrasuhteen kestäessä on vuokranantaja oikeutettu teettämään kiinteistössä tavanomaisia korjaus-, huolto- ja muutostöitä ilmoitettuaan siitä ensin vuokralaiselle.

Vuokralainen vastaa siitä, että kiinteistön avaimia säilytetään huolellisesti. Mikäli avaimia kuitenkin katoaa tai varastetaan, vastaa vuokralainen tämän aiheuttamista kustannuksista mukaan lukien lukkojen sarjoituksen.

Talon ulkoseiniin ei saa kiinnittää kilpiä tms. ilman vuokranantajan kirjallista lupaa.

13 Sopimuksen päättyminen ja poismuutto

Vuokrasopimus päättyy kohdassa 3 mainitun mukaisesti. Sopimuksen päättyessä tilojen tulee olla tavanomainen kulumisen huomioon ottaen hyvässä kunnossa ja siivottuna.

Vuokrakauden päättyttyä vuokralainen on velvollinen poistamaan kiinteistöstä toimintaansa rakentamansa, sekä kiinteistöön vuokrakauden alkaessa kuulumattomat tilat ja rakenteet. Kiinteistö tulee luovuttaa vuokranantajalle siinä muodossa ja niillä varusteilla kuin se oli vuokralaiselle luovutettaessa, jollei muuta erikseen sovita.

Vuokralainen huolehtii kiinteistön loppusiivouksesta ja ikkunateippausten poistamisesta.

Tiloissa pidetään yhteinen katselmus niiden luovutuksen ja poismuuton yhteydessä, missä todetaan tilojen kunto. Katselmuksessa mahdollisesti todetut puutteellisuudet tai viat on Vuokralaisen korjattava välittömästi. Mikäli niin ei tapahdu, Vuokranantajalla on oikeus teettää tarvittavat korjaukset kolmannella osapuolella Vuokralaisen kustannuksella.

Kiinteistön avaimet vuokralainen toimittaa vuokranantajan ilmoittamaan paikkaan.

Muutoin noudatetaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta.

14 Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä sopimuksesta mahdollisesti aiheutuvat erimielisyydet, joita ei voida ratkaista osapuolten välisin neuvotteluin, ratkaistaan käräjäoikeudessa.

15 Sopimuksen voimaantulo

Allekirjoitettu sopimus sitoo osapuolia heti kun osapuolten ao. toimivaltainen toimielin on sopimuksen lainvoimaisesti hyväksynyt.

16 Sopimuksen päiväys ja allekirjoitus

Tätä sopimusta on tehty kaksi saman sisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Liitteet

Liite 1 Asema- ja pohjapiirustukset

Liite 2 Vastuunjakotaulukko

Vuokranantaja __.__.2024

Pyhtään kunta

Janne Kaulio

Vuokralainen __.__.2024

Kymenlaakson hyvinvointialueen tuki- ja kiinteistöpalvelut Oy

Jari Toikka