

Vuokrasopimus

Vuokranantaja Virkkulankylä Oy
Tehtaankatu 2
83500 Outokumpu
Y-tunnus 2622322-9
jatkossa ”**Vuokranantaja**”

Vuokralainen Pyhäjärven kaupunki
Ollintie 26
86800 Pyhäsalmi
Y-tunnus 0210261-7
jatkossa ”**Vuokralainen**”

1. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

Vuokranantaja rakentaa Virkkulankylä-konseptin mukaisen ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) rahoittaman asuinrakennuksen ikääntyneiden tuetun asumisen tarpeisiin.

Vuokralainen ryhtyy käyttämään rakennuksen asuinhuoneistoja ARAn 24.09.2020 tekemän ehdollisen erityisryhmien investointiavustus- ja korkotukilainavaruksen (dn:o 37819/321/20) sekä sen perusteella myöhemmin annettavien päätösten mukaisina vuokra-asuntoina. Ehdollinen varaus on sopimuksen [liitteenä 1](#).

Tilojen käyttäminen muuhun kuin ko. ARA:n rahoituspäätöksessä mainittuun käyttötarkoitukseen on kielletty.

Vuokralainen vastaa tuettuun asumiseen liittyvien palveluiden järjestämisestä rakennuksessa. Vuokralainen voi tuottaa palvelut itse ja/tai antaa ne kokonaan tai osittain ulkoisen palvelutuottajan tuotettavaksi.

2. Vuokrauskohte

Vuokrauskohteena on kiinteistöille 626-403-16-90 ja 626-403-16-91, osoite Pistotie 2, 86800 Pyhäjärvi, rakennettava asuinkeuhkatalo piha-alueineen (jatkossa ”**Kohde**”). Kohteen laajuus on noin 828,5 asm2 (noin 1.199,5 k-m2) ja siihen on sijoitettu 22 kappaletta esteettömiä ikääntyneiden tuettuun asumiseen soveltuvia asuinhuoneistoja, asukkaiden varasto-, kokoontumis- ja saunatilat, sekä kotipalvelun tilat.

Kohde on laajuudeltaan ja laadultaan vähintään Vuokralaiselle esitetyn hankesuunnitelman mukainen. Vuokranantaja vastaa siitä, että Kohteen tilat on rakennettu viranomaisen hyväksymään kuntoon Vuokralaisen tässä vuokrasopimuksessa ilmoittamaan käyttötarkoitukseen. Mikäli tiloja

koskevat viranomais määräykset muuttuvat vuokra-aikana siten, että Kohteen käyttö kohdassa 1 mainittuun käyttötarkoitukseen estyy, Vuokranantaja sitoutuu tekemään ja Vuokralainen maksamaan mahdollisesti tarvittavat muutostyöt.

3. Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa siitä, kun Kohteen rakennukset on hyväksytty käyttöönotettavaksi toimivaltaisen rakennusvalvontaviranomaisen toimesta. Käyttöönotosta tehdään erillinen muistio, jonka molemmat allekirjoittavat.

Vuokrasopimus on voimassa 14 vuotta vuokra-ajan alkamisen jälkeen ja tämän jälkeen toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksena, jolloin vuokrasopimuksen irtisanomisaika on 12 kuukautta (=vuokra-aika yhteensä vähintään 15 vuotta ennen ensimmäistä päättymismahdollisuutta).

4. Vuokran määrä ja arvonlisävero

4.1 Vuokran määrä ja laskentaperusteet

Vuokra määräytyy laissa vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001) 13 §:ssä säädetyllä tavalla. Vuokran on vastattava kiinteistön rahoituksen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisista menoista vuokranantajalle aiheutuvia kustannuksia ns. omakustannusperiaatteen mukaisesti.

Vuokra muodostuu pääomavuokrasta ja hoitovuokrasta, joiden määrät perustuvat Vuokranantajan kullekin vuodelle laatimaan talousarvioon. Vuokralaisella on oikeus halutessaan tarkastaa talousarvion perusteet.

Hoitovuokran määrä perustuu vuokrasuhteen ensimmäisen kalenterivuoden osalta arvioon Kohteen hoitokustannusten määrästä. Seuraaville kalenterivuosille laaditaan ARAn ohjeistuksen mukaiseen jälkilaskelmaan perustuva talousarvio, jonka perusteella hoitovuokra määritellään.

Pääomavuokran määrä perustuu vuokrasuhteen ensimmäisen kalenterivuoden osalta Kohteen alustavaan hankinta-arvolaskelmaan. Lopullinen pääomavuokran määrä vuokra-ajan alusta lukien vahvistetaan ARAn hyväksymän lopullisen hankinta-arvon mukaisesti.

Sopimuksen liitteenä 2 on talousarviolaskelma ensimmäiselle toimintavuodelle, jonka mukaan vuokra-ajan alkaessa hoitovuokran suuruus on 5,80 €/asm²/kk ja pääomavuokran suuruus 7,00 €/asm²/kk. Kokonaisvuokran suuruus 12,80 €/asm²/kk Alv 0% eli yhteensä 10.604,80 €/kk Alv 0%.

Hoito- ja pääomavuokriin sekä Vuokralaisen hallintokuluihin perustuvat asuinhuoneistokohtaiset jyvitetty vuokrat vuokra-ajan alkaessa on eritelty liitteessä 3.

4.2 Hoito- ja pääomavuokraan sisältyvät kuluerät

Hoitovuokra muodostuu Kohteen normaalista käytöstä aiheutuvista todellisista käyttö-, huolto- ja hallintokuluista sekä muista hoitokuluista.

Käyttö- ja huoltokulut sisältävät kaikki Kohteen kiinteistöhuollosta, yleisestä sähkön ja veden käytöstä, lämmityksestä, jätehuollosta, asukkaiden yhteiskäytössä olevien tilojen siivouksesta, tietoliikenneverkosta sekä normaalista kulumisesta aiheutuvista korjauksista aiheutuvat kulut. Hoitovuokraan eivät kuitenkaan sisälly jälleenvuokrauksesta ja siihen liittyvästä sopimushallinnosta, asuinhuoneistokohtaisesta sähkön ja veden käytöstä eivätkä asuinhuoneistokohtaisesta siivouksesta ja puhtaanapidosta aiheutuvat kulut, joista vastaa Vuokralainen.

Hallintokuluihin sisältyvät Kohteen isännöinnistä, asukasohjauksesta ja -tuesta, talous- ja yleishallinnosta sekä muusta hallinnoinnista aiheutuvat kulut. Hoitokuluihin sisältyvät mm. Kohteen tonttivuokrat, kiinteistövuokrat, kiinteistöverot sekä muut mahdolliset satunnaiset Kohteeseen kohdistuvat kulut.

Hoitovuokran erien tarkempi sisältö on eritelty liitteenä 4 olevassa vastuujakotaulukossa.

Pääomavuokra muodostuu rakentamiseen otetun ARAn hyväksymän korkotukilainan hoitokustannuksista (lainanlyhennykset, korot ja muut rahoituskulut) korkotukilain mukaisesti.

4.3 Arvonlisävero

Vuokranantaja hakeutuu vuokraustoiminnastaan arvonlisäverovelvolliseksi. Vuokra ja mahdolliset erilliskorvaukset maksetaan siten, että niihin lisätään arvonlisäveron määrä kulloinkin voimassa olevan yleisen arvonlisäverokannan (sopimuksen tekohetkellä 24 %) mukaisesti.

Vuokralainen käyttää vuokrauskohdetta koko vuokra-ajan arvonlisäverolain 10 luvussa määritellyllä tavalla jatkuvasti vähennykseen oikeuttavaan toimintaan. Vuokralainen käyttää Kohteen tiloja arvonlisäverottomassa sosiaalihuoltotoiminnassa siten, että Vuokralaisella on oikeus arvonlisäveron ns. kuntapalautukseen arvonlisäverolain 130 §:n mukaisesti.

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan yhtiölle aiheutuvat veroseuraamukset ja muut kustannukset, mikäli Vuokralaisesta johtuvasta syytä Kohdetta käytetään arvonlisäveron vähennykseen oikeuttamattomaan tarkoitukseen.

5. Vuokranmaksu

Vuokranantaja laskuttaa vuokran kuukausittain 21 päivää etukäteen siten, että vuokra eräännyy maksettavaksi kunkin kuun 5. pankkipäivänä.

6. Vuokran tarkistaminen

Vuokraa tarkistetaan vuosittain 1.1. lukien ARAn kulloinkin voimassa olevien vuokranmääritysohjeiden mukaisesti. Ensimmäinen vuokrantarkistus on 1.1.2023. Vuokranantaja ilmoittaa Vuokralaiselle vuokrantarkistuksesta viimeistään neljää (4) kuukautta ennen uuden vuokran voimaantuloa. Vuokranantaja esittää korotusilmoituksen yhteydessä Vuokralaiselle talousarvion, johon vuokrantarkistus perustuu. Vuokranantaja ja Vuokralainen vahvistavat

talousarvioon perustuvat Kohteen asukailta perittävät asuinhuoneistokohtaiset vuokrat ja erilliskorvaukset vuosittain viimeistään kolme (3) kuukautta ennen uusien asukasvuokrien voimaantuloa.

Mikäli lainsäädännön muuttuessa Kohteelle aiheutuu Vuokranantajan vastattavaksi jääviä uusia julkisoikeudellisia veroja tai maksuja, voidaan ne lisätä vuokraan välittömästi.

7. Huolto ja ylläpito

Vuokranantaja huolehtii vuokra-aikana kaikista Kohteen huoltoon ja ylläpitoon liittyvistä toimista ja kustannuksista, jotka kuuluvat hoitovuokraan tämän sopimuksen kohdan 4.2 mukaisesti, ellei erikseen toisin sovita.

Vuokralainen huolehtii mahdollisen oman irtaimistonsa ja erillishankintojensa hoidosta ja kunnossapidosta.

8. Korjaukset ja muutostyöt

Vuokralainen käyttää Kohteen vuokratiloja huolellisesti. Vuokranantaja huolehtii vuokra-aikana kiinteistön normaaliin kulumiseen ja käyttöön liittyvistä korjauksista ja kustannuksista, ellei erikseen toisin sovita.

Vuokralaisella on oikeus kustannuksellaan suorittaa lisä- ja muutostöitä, jotka eivät aiheuta erityistä haittaa Kohteen käytölle vuokra-ajan päätyttyä. Muutos- ja korjaustöistä sovitaan vuokranantajan kanssa ennen töiden suorittamista.

Mikäli Vuokralaisesta riippumattomasta syystä Kohteen käyttö kokonaan tai osittain estyy tai rajoittuu, Vuokralaisella on oikeus saada tältä ajalta suhteellista osuutta vastaavan suuruinen vuokran alennus. Tilapäiset toimintahäiriöt tai laiterikot vesi-, viemäri-, lämpö-, sähkö- tai tietoliikenneteknisissä laitteissa tai rakenteissa taikka niiden kautta toimitettavien hyödykkeiden jakelussa tai kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset, ennalta ilmoitetut katkokset eivät oikeuta korvauksen saantiin tai vuokran alennukseen, mikäli ne eivät johdu Vuokranantajasta johtuvasta syystä.

Vuokranantaja huolehtii vuokra-aikana Kohteen peruskorjausluonteisista korjauksista, ellei erikseen ole toisin sovittu. Vuokra-aikana toteutettavat mahdolliset peruskorjaukset katetaan erillisellä peruskorjausvuokralla tasaten kustannus kohtuulliselle ajanjaksolle.

Peruskorjauksista ja niitä koskevasta peruskorjausvuokrasta sovitaan erikseen vuokranantajan ja Vuokralaisen välillä. Peruskorjauksista on vuokranantajan laadittava suunnitelma (PTS) ja esitettävä suunnitelmassa millä ajanjaksolla peruskorjauksen investointikustannukset maksetaan pois. Vuokranantaja järjestää peruskorjausten rahoittamisen.

9. Jälleenvuokraus

Vuokrauskohde vuokrataan jälleenvuokrauskohteeksi ja Vuokralainen on ns. välivuokraaja. Vuokralainen sitoutuu huolehtimaan siitä, että jälleenvuokrauksessa noudatetaan ARAn asukasvalintaa ja vuokranmääritystä koskevia säännöksiä.

10. Sopimuksen siirtäminen

Vuokranantajalla on oikeus siirtää tämä sopimus kolmannelle vain sillä edellytyksellä, että tämän vuokrasopimuksen ehdot säilyvät siirrossa. Vuokralaisella on oikeus siirtää tämä sopimus taholle, jolle kunnan vastuut sosiaali- ja terveystalveluiden järjestämisestä ja tuottamisesta siirtyvät (esim. tuleva sote-alue). Muutoin Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää tätä sopimusta kolmannelle ilman vuokranantajan kirjallista suotumusta.

11. Sopimuksen purkaminen

Vuokralaisella on oikeus purkaa sopimus, mikäli Kohteen rakennuksia ei ole hyväksytty käyttöön otettavaksi toimivaltaisen rakennusvalvontaviranomaisen toimesta viimeistään 30.06.2023.

Muutoin sopijapuolilla on oikeus purkaa tämä vuokrasopimus soveltuvaa lainsäädäntöä noudattaen. Sopimuksen purkaminen edellyttää olennaista sopimusrikkomusta, jota sopijapuoli ei ole kohtuullisessa ajassa korjannut ja jonka vuoksi loukatun sopijapuolen ei voida edellyttää jatkavan sopimusta.

12. Sopimusmuutokset

Tätä sopimusta voidaan muuttaa vain Vuokranantajan ja Vuokralaisen keskinäisellä kirjallisella sopimuksella.

13. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tätä sopimusta koskevat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan sopijapuolten kesken neuvottelemalla. Riitaisuudet, jotka eivät neuvotteluteitse ratkea, viedään ensiasteena Oulun käräjäoikeuden ratkaistaviksi.

14. Sopimuskappaleet

Tämä sopimus on laadittu kahtena samasanaisena kappaleena, joista yksi jää kummallekin sopijapuolelle.

15. Päiväys ja allekirjoitukset

Pyhäjärvellä X. päivänä ____ kuuta 2021

Pyhäjärven kaupunki

Asko Kauranen
Kaupunginhallituksen puheenjohtaja

Henrik Kiviniemi
Kaupunginjohtaja

Virkkulankylä Oy

Teemu Turunen
Toimitusjohtaja

LIITTEET

Liite 1. Aran ehdollinen varaus Virkkulankylä Oy:lle

Liite 2. Alkuvuokran perusteena oleva alustava talousarviolaskelma

Liite 3. Asuntokohtaiset alustavat jyvitettyt vuokra vuokra-ajan alkaessa

Liite 4. Vastuunjakotaulukko