

SOPIMUS VUOKRAKOHTTEEN HALLINNOINTIVASTUISTA JA LAADUSTA

1. Osapuolet

1. Pyhjärven kaupunki, Y-tunnus 0210261-7 (jäljempänä ”**Kaupunki**”)
2. Virkkulankylä Oy, Y-tunnus 2622322-9 (jäljempänä ”**Kiinteistökehittäjä**”)

2. Sopimuksen tarkoitus

Tällä sopimuksella osapuolet sopivat vuokrakohteeseen liittyvistä hallinnointivastuista sekä vuokraohteen laadusta Kaupungin vuokratessa kiinteistöille 626-403-16-90 ja 626-403-16-91 osoitteeseen Pistotie 2, 86800 Pyhäjärvi rakennettavan ikääntyneiden tuettuun asumisen kerrostalon piha-alueineen (jäljempänä ”**Vuokrakohte**”) Kiinteistökehittäjältä erillisen vuokrasopimuksen perusteella.

Kiinteistökehittäjä on hakeutunut Vuokraohteen osalta arvonlisäverovelvolliseksi ja vuokraa Vuokraohteen Kaupungille arvonlisäverollisella vuokralla kuntapalautukseen oikeuttavaan sosiaali- ja/tai terveydenhuollon palvelujen käyttöön.

Tämä sopimus on Kaupungin tai sitä vastaavan sosiaali- ja terveystalveluiden järjestämistä vastuussa olevan organisaation mahdollisista ikäihmisiä koskevista hankintapäätöksistä erillinen ratkaisu, jonka tarkoituksena on kohtuullistaa Vuokraohteen asukkaiden asumiskuluja sekä sopia osapuolten vastuunjaon eräistä yksityiskohdista vuokrasopimuksen voimassaoloaikana.

3. Vuokrahallinnointi

Osapuolet sopivat, että Kaupunki vastaa Vuokraohteen asuntojen vuokrahallinnoinnista. Vuokrahallinnointi käsittää mm. asukasvalintojen järjestämisen ja tekemisen, vuokrien laskituksen ja mahdollisen perimisen Vuokraohteen asukkailta, asukkaiden vuokrasopimusten laatimisen ja päättämisen sekä asukasvuokrien korotuksista ilmoittamisen (jäljempänä ”**Vuokrahallinnointi**”).

Kaupunki vastaa siitä, että Vuokrahallinnoinnissa noudatetaan ARAn yleisiä sekä erityisryhmää (tukiasuminen: vanhukset) koskevia asukasvalinnan säännöksiä. Kaupungilla on oikeus käyttää Vuokrahallinnoinnin järjestämisessä ulkopuolista palvelutarjoajaa.

4. Virkkulan ystävät -toiminta

Osapuolet sopivat, että Kiinteistökehittäjä vastaa Vuokraohteessa toteutettavan Virkkulankylä -konseptin mukaisen asukasohjauksen sekä

viriketoiminnan (jäljempänä ”**Virkkulan Ystävät**”) järjestämisestä. Virkkulan Ystävät on asukkaiden henkilökohtaisen palvelutarpeen perusteella tuotettavasta hoidosta, hoivasta ja muusta kotipalvelusta erillistä tukitoimintaa, joka on vapaaehtoista ja Vuokrakohteen kaikkien asukkaiden käytettävissä.

Virkkulan Ystävät koostuu asumiseen liittyvästä matalan kynnyksen ohjauksesta sekä asukkaiden omaisten, lähialueen asukkaiden, järjestöjen ja muiden yhteisöjen kanssa toteutettavasta yhteisöllisestä ja aktivoivasta viriketoiminnasta. Mikäli Vuokrakohteeseen tulee sovellettavaksi laki yhteishallinnosta vuokrataloissa (649/1990), järjestetään lain mukainen yhteishallinto osana Virkkulan Ystävät -toimintaa Aran ohjeistuksia soveltuvilta osin noudattaen.

Virkkulan Ystävät -toimintaa tukemaan voidaan perustaa erillinen paikallisyhdistys, jonka perustamisen käytännön organisoinnista vastaa Kiinteistökehittäjä. Kiinteistökehittäjällä on tarvittaessa oikeus käyttää Virkkulan Ystävät toiminnan järjestämisessä ulkopuolista palveluntarjoajaa.

5. Markkinointi

Osapuolten tavoitteena on pitää Vuokrakohteen käyttöaste mahdollisimman korkeana tämän sopimuksen voimassaoloajan ja kumpikin osapuoli sitoutuu myötävaikuttamaan tavoitteen toteutumiseen.

Vuokrakohteen käyttöastetta tukevista ja molempia osapuolia hyödyttävistä erityisistä markkinointitoimista (esim. mainokset, asukastilaisuudet) ja niihin liittyvistä kohtuullisista kustannuksista osapuolet vastaavat puoliksi. Tällaisten markkinointitoimien sisällöstä ja hyväksyttävistä kustannuksista sovitaan kuitenkin osapuolten välillä aina erikseen ennen toteutusta.

6. Vuokraukseen ja vuokrahallinnointiin liittyvien vastuiden jakautuminen

Osapuolet sopivat seuraavaa:

- a) Tämän sopimuksen kohdissa 3, 4 ja 5 tarkoitettujen veloitteiden hoitamisesta osapuolille aiheutuvat kulut pyritään kattamaan Vuokrakohteen vuokratuotoilla siltä osin, kuin ARA hyväksyy kyseiset kulut osaksi Vuokrakohteen vuokranmääräytymislaskelmaa.
- b) Kiinteistökehittäjä vastaa Vuokrakohteen ja Virkkulan Ystävät -toiminnan laadukkaasta toteutuksesta. Koska Vuokrakohteen asukkailla on asumispalveluiden suhteen valinnanvapaus, Vuokrakohteen asuntojen mahdollisen tyhjillään olon katsotaan aiheutuvan osaltaan Kiinteistökehittäjän toimintaan tai Vuokrakohteeseen liittyvistä laatuongelmista tai niihin rinnastettavista syistä. Koska Kaupungilla on kokonaisvastuu myös tyhjän asunnon aiheuttamista kustannuksista, suorittaa Kiinteistökehittäjä Kaupungille hyvityksenä 50 % tyhjien asuntojen vuokraa vastaavasta määrästä. Hyvitys tilitetään Kaupungille 6 kk:n jaksoissa.

- c) Kiinteistökehittäjällä on tämän sopimuksen ja Kaupungin vuokrasopimuksen voimassaolon ajan etuoikeus hyödyntää Vuokrakohteen palvelutuotantotiloja Virkkulan Ystävät -toiminnan järjestämisessä.

7. Sopimuksen voimassaolo ja päättymisen

Tämä sopimus tulee voimaan osapuolten allekirjoituksin. Sopimus päättyy ilman irtisanomista samalla hetkellä, kun Kaupungin ja kiinteistön vuokranantajan välinen vuokrasopimus päättyy.

8. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tähän sopimukseen liittyvät riidat pyritään ratkaisemaan neuvotteluteitse. Mikäli neuvottelut eivät johda tulokseen, osapuolet ratkaisevat riitansa Oulun käräjäoikeudessa ensimmäisenä oikeusasteena.

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

Päiväys

Pyhäjärvellä _____ päivänä _____ kuuta 2021

Allekirjoitukset

Pyhäjärven kaupunki

Virkkulankylä Oy
