

**Pyhäjärven Virkkulankylä / Vuokrasopimuksen ja vuokrakohteen hallinnointivastuista ja laadusta tehdyn sopimuksen hyväksyminen**

2497/02.05.00/2020

KHALL 12.04.2021 § 89

Pyhäjärven kaupunki ja Kuusikkoaho Oy solmivat 1.6.2020 § 128 päätöksellä yhteistyösopimuksen, jonka mukaan osapuolten tavoitteena on toteuttaa välimuotoisen senioriasumisen uudisrakentamishanke, jossa Kuusikkoaho rakennuttaa Virkkulankylä-konseptin mukaisen yli 55-vuotiaille suunnatun esteettömän asuinkerrostalon Kaupungin keskusta-alueelle.

Hanke on edennyt aikataulussa. Hankkeen edetessä osapuolet ovat neuvotelleet yhteistyösopimuksen mukaisesti vuokrasopimusluonnoksen ja hallinnointivastuista ja laadusta laaditun sopimusluonnoksen.

Vuokrasopimuksen keskeiset ehdot ovat:

*Vuokrauskohteena on kiinteistöille 626-403-16-90 ja 626-403-16-91, osoite Pistotie 2, 86800 Pyhäjärvi, rakennettava asuinkerrostalo piha-alueineen. Kohteen laajuus on noin 828,5 asm<sup>2</sup> (noin 1.199,5 k-m<sup>2</sup>) ja siihen on sijoitettu 22 kappaletta esteettömiä ikääntyneiden tuettuun asumiseen soveltuvia asuinhuoneistoja, asukkaiden varasto-, kokoontumis- ja saunatilat, sekä kotipalvelun tilat.*

*Vuokra-aika alkaa siitä, kun kohteen rakennukset on hyväksytty käyttöönotettavaksi. Vuokrasopimus on voimassa 14 vuotta vuokra-ajan alkamisen jälkeen ja tämän jälkeen toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksena.*

*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-ajan alkaessa hoitovuokran suuruus on 5,80 €/asm<sup>2</sup>/kk ja pääomavuokran suuruus 7,00 €/asm<sup>2</sup>/kk. Kokonaisvuokran suuruus 12,80 €/asm<sup>2</sup>/kk Alv 0% eli yhteensä 10.604,80 €/kk Alv 0%.*

*Vuokrauskohde vuokrataan jälleenvuokrauskohteeksi ja kaupunki on ns. välivuokraaja. Kaupunki sitoutuu huolehtimaan siitä, että jälleenvuokrauksessa noudatetaan ARAn asukasvalintaa ja vuokranmäärittystä koskevia säännöksiä.*

*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.*

Vuokrakohteen hallinnointivastuista ja laadusta laaditun sopimuksen keskeiset ehdot:

*Kaupunki vastaa vuokrakohteen asuntojen vuokrahallinnoinnista. Vuokrahallinnointi käsittää mm. asukasvalintojen järjestämisen ja tekemisen, vuokrien laskutuksen ja mahdollisen perimisen Vuokrakohteen asukkailta, asukkaiden vuokrasopimusten laatimisen ja päättämisen sekä asukasvuokrien korotuksista ilmoittamisen.*

*Osapuolet sopivat, että kiinteistökehittäjä vastaa Vuokrakohteessa toteutettavan Virkkulankylä -konseptin mukaisen asukasohjauksen sekä viriketoiminnan (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.*

*Vuokrakohteen käyttöastetta tukevista ja molempia osapuolia hyödyttävistä erityisistä markkinointitoimista (esim. mainokset, asukastilaisuudet) ja niihin liittyvistä kohtuullisista kustannuksista osapuolet vastaavat puoliksi.*

*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.*

Kaupunki valmistelee kohteen vuokrahallinnoinnista mallin yhdessä Ki Oy Rillankiven kanssa.

Esityslistan liitteenä nro 2 on vuokrasopimusluonnos

Esityslistan liitteenä nro 3 on hallinnointivastuista ja laadusta laaditun sopimuksen luonnos

**Kaupunginjohtajan päätösehdotus:**

Kaupunginhallitus päättää:

1) hyväksyä liitteen 2 mukaisen vuokrasopimuksen Pyhäjärven kaupungin ja Virkkulankylä Oy:n välille.

2) hyväksyä liitteen 3 mukaisen hallinnointivastuista ja laadusta laaditun sopimuksen Pyhäjärven kaupungin ja Virkkulankylä Oy:n välille.

**Päätös:**

Kaupunginhallitus hyväksyi kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.

Pöytäkirjan liitteenä nro 3

- vuokrasopimus Pyhäjärven kaupungin ja Virkkulankylä Oy:n välillä.

Pöytäkirjan liitteenä nro 4

- hallinnointivastuista ja laadusta laadittu sopimus.