

17.10.2023

Esisopimus

Tämä esisopimus ("**Sopimus**") on tehty seuraavien osapuolten välillä:

MVH-Palveluasunnot Oy, jonka osoite on Kasarmikatu 36, 00130 Helsinki

y-tunnus 3143129-2

Yhteyshenkilö: Kimmo Vanhala (kimmo.vanhala@mvh.fi) (p. 050 3804418)

(jäljempänä "**MVH**")

Keski-Pohjanmaan hyvinvointialue Soite,

jonka osoite on Mariankatu 16–20, 67200 Kokkola

y-tunnus 3221325-4

Yhteyshenkilö: Pekka Nevanperä (pekka.nevanpera@soite.fi) (p. 040 653 4307)

(jäljempänä "**SOITE**")

Jäljempänä MVH ja SOITE myös yhdessä "**Osapuolet**" ja erikseen "**Osapuoli**".

1. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

MVH:n hankkinut omistukseensa Kaustisen kunnasta osoitteessa Pappilantie 5, sijaitsevan kiinteistön (*kiinteistötunnus 236-401-60-40*) (jäljempänä "**Kiinteistö**") sekä rakennuttaa Kiinteistölle rakennus vuokra-asuntokohteeksi (jäljempänä "**Rakennus**"). MVH tulee omistamaan Kiinteistölle rakennettavan Rakennuksen.

Osapuolet ovat neuvotelleet siitä, että SOITE vuokraa MVH:lta kiinteistön rakennuksineen. (jäljempänä "**Vuokrattavat tilat**").

Osapuolten tarkoituksena on tällä Sopimuksella sopia niistä edellytyksistä ja ehdoista, joilla SOITE vuokraa Vuokrattavat tilat sekä Osapuolten toiminnasta ja vastuista esisopimuksen voimassaoloaikana.

2. Vuokrakohde

Kaustisen kuntaan kohdan 1 mukaiselle Kiinteistölle rakennettava Rakennus piha-alueineen osoitteessa Pappilantie 5, 69600 Kaustinen. Vuokrakohde määritellään tarkemmin liitteenä olevassa vuokrasopimuksessa ja sen liitteissä.

Luottamuksellinen

17.10.2023

Vuokrakohde ja Vuokrattavat tilat tarkentuvat rakennushankkeen suunnittelussa, osapuolet yhdessä sopivat suunnittelun etenemisestä. Vuokrattavat tilat tarkentuvat esisopimuksen voimassaoloaikana rakennuksen suunnittelun edetessä ja vuokrasopimusluonnosta ja sen liiteluonnosta tullaan täsmentämään vastaavasti.

Kiinteistön voimassa oleva asemakaavamerkintä on AK.

Vuokrattavien tilojen käyttötarkoitus vuokra-asuminen ja toimitilat Soitelle.

3. Osapuolten tehtävät ja velvollisuudet

MVH vastaa Rakennuksen ml. Vuokrattavien tilojen suunnittelusta, ottaen huomioon SOITEn ohjeistuksen ja asukkaiden tarpeiden ohjauksen ja rakennusluvan hakemisen.

MVH on saanut ko. rakennushankkeelle Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta (ARA) erityisryhmien investointiavustus- ja korkotukilainaa koskevan osapäätöksen.

SOITE on sitoutunut myötävaikuttamaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta (ARA) haettavan erityisryhmien investointiavustuksen ja korkotukilainan hakemiseen ja em. lainan ja avustuksen myöntämiseen ko. rakennushankkeelle.

SOITE sitoutuu myötävaikuttamaan MVH:n ko. rakennushankkeen etenemiseen mukaan lukien vuokrakohteen suunnitelmien kommentointi ym. MVH:n pyynnöstä. SOITE:lla on oikeus ja velvollisuus osallistua Rakennuksen suunnittelukokouksiin.

MVH vastaa kustannuksellaan Rakennushankkeen suunnittelusta, kustannuslaskennasta ja Rakennushankkeen tavoitteiden kehittämisestä niin, että tavoitteena oleva kustannus/vuokrataso (KELA:n hyväksymä eläkkeensaajan asumistuen perusteena olevan vuokran maksimimäärä) on mahdollista saavuttaa rakennuksen valmistumishetkellä. Vuokralainen sitoutuu käytettävissään olevin kohtuullisin keinoin myötävaikuttamaan tavoitteena olevan kustannus/vuokratason saavuttamiseen.

4. Edellytykset lopullisen vuokrasopimuksen tekemiselle

Osapuolet sitoutuvat tekemään tämän Sopimuksen mukaisen lopullisen vuokrasopimuksen mahdollisimman nopeasti sen jälkeen, kun seuraavat edellytykset ovat täyttyneet:

Kun vuokrakohde on valmis ja Soiten hyväksymä ja vastaanottama. Hyväksynnästä ja vastaanotosta ei voi kieltäytyä ilman perusteltua painavaa syytä.

17.10.2023

5. Lopullisen vuokrasopimuksen ehdot

Tämän Sopimuksen liitteenä (Liite 1) on luonnos lopullisesta vuokrasopimuksesta. Muilta kuin tässä Sopimuksessa ja liitteenä olevassa vuokrasopimusluonnoksessa sovituilta osin lopullinen vuokrasopimus laaditaan liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/1995) tavanomaisten liikehuoneiston vuokrasopimuksissa noudatettavien ehtojen mukaan.

Vuokrasopimusta voidaan täydentää ja tarvittaessa muokata vastaamaan ko. vuokraohteen suunnitelmia (esim. pinta-ala, vuokrattaviin tiloihin liittyvät täsmennykset, ARA-päätöksiin mahdollisesti liittyvät täsmennykset), mutta Osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan liitteenä olevan vuokrasopimuksen kaikilta olennaisilta osin sellaisenaan, Ara:n myöntämän hankerahoituksen ehtojen mukaisesti. Selvyyden vuoksi todetaan, että lopullisen vuokrasopimuksen liitteet ovat vielä luonnoksia ja niitä tullaan muokkaamaan/täydentämään.

6. Sopimuksen siirtäminen

Kummallakaan Osapuolella ei ole oikeutta siirtää tätä Sopimusta tai siihen perustuvia oikeuksia tai velvollisuuksia kolmannelle ilman toisen Osapuolen kirjallista suostumusta.

7. Sovellettava laki ja erimielisyydet

Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

Tähän sopimukseen ja sen tulkintaan liittyvät erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti Osapuolten välisissä neuvotteluissa. Jos neuvotteluissa ei päästä sovintoon, riidat ratkaistaan Pohjois-Savon käräjäoikeudessa ensimmäisenä oikeusasteena.

8. Sopimuksen voimassaolo

Tämä Sopimus tulee voimaan, kun molemmat Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja on voimassa 31.12.2024 saakka, ellei tästä Sopimuksesta muuta johdu.

Sopimuksen voimassaolo päättyy, kun Sopimuksessa tarkoitettu lopullinen vuokrasopimus allekirjoitetaan.

9. Muut ehdot

Kaikki muutokset tai lisäykset Sopimukseen on sovittava kirjallisesti molempien Osapuolten allekirjoittamalla sopimusmuutoksella, jotta ne olisivat päteviä.

Mikäli jokin Sopimuksen ehto on pätemätön tai täytäntöönpanokelvoton, se ei vaikuta muihin Sopimuksen ehtoihin. Mikäli jokin Sopimuksen ehdoista osoittautuisi pätemättömäksi, annetaan sille merkitys, joka parhaiten vastaa Osapuolten tarkoitusta.

Esisopimus

4 (4)

Luottamuksellinen

17.10.2023

Tätä Sopimusta on laadittu kaksi samansanaista kappaletta, yksi kummallekin Osapuolelle.

Paikka:

Paikka:

Aika:

Aika:

MVH-Palveluasunnot Oy

**Keski-Pohjanmaan
hyvinvointialue SOITE**

Nimi: Kimmo Vanhala

Nimi: Minna Korhiakoski-Västi

Liite: Lopullinen vuokrasopimusluonnos