

VUOKRASOPIMUS

Allekirjoittaneet osapuolet ovat tänään xx.xx.2023 tehneet ja allekirjoittaneet seuraavan vuokrasopimuksen ("**Sopimus**"):

Kiinteistö Oy Kitinkoti, Y-tunnus: 3251551-9, osoite: c/o Kitinkannus ry, Kitinkuja 2, 69100 KANNUS ("**Vuokranantaja**"); ja

Keski-Pohjanmaan hyvinvointialue Soite, Y-tunnus: 3221325-4, osoite: Mariankatu 16-20, 67200 Kokkola ("**Vuokralainen**").

Vuokranantajasta ja Vuokralaisesta käytetään jäljempänä yhdessä myös nimitystä "**Osapuolet**" ja kummastakin erikseen nimitystä "**Osapuoli**".

1. VUOKRATILA JA HALLINTAOIKEUDEN LUOVUTUS

Vuokrattava tila on Vuokranantajan omistukseen 1.1.2025 mennessä valmistuva rakennuksen osa piha-alueineen ("**Vuokratila**") osoitteessa Kitinkuja 2, 69100 Kannus, joka on merkitty Liitteeseen 1.

Vuokratila luovutetaan kokonaisuudessaan Vuokralaisen hallintaan alla kohdassa 4. määritellyn vuokra-ajan alkaessa.

2. VUOKRATILAN KÄYTTÖTARKOITUS

Vuokratila tulee valmistuessaan sisältämään 45 asuntoa, jota Vuokralainen tulee toiminnassaan käyttämään erillisen palveluntuottajansa avulla ympärivuorokautisen sosiaalisen palveluasumisen yksikkönä. Vuokratila mahdollistaa myös yksikön asukkaiden erilaisten hyvinvointia, terveyttä, osallisuutta ja aktiivista osallistumista tukevien toimintojen liittäminen osaksi yksikön toiminnan arkea.

Vuokralainen vastaa siitä, että Vuokratilaa käytetään ainoastaan edellä mainittuun käyttötarkoitukseen, elleivät Osapuolet erikseen muuta kirjallisesti sovi.

Vuokralainen vastaa siitä, että sen Vuokratilassa harjoitettavalle toiminnalle on voimassa tarvittavat viranomaisluvut ja toiminta täyttää säädösten, määräysten ja lupien ehdot. Mikäli Vuokralaisen edellä todetun veloitteen laiminlyönnin perusteella Vuokranantajaan kohdistuisi viranomaisten taholta sanktioita tai muita veloitteita, on Vuokralainen velvollinen korvaamaan ne Vuokranantajalle täysimääräisesti.

3. VUOKRATILAN HUONEISTOJEN ALIVUOKRAUS

Vuokralaisella on oikeus toiminnassaan alivuokrata Vuokratilan asuntoja itse valitsemilleen sosiaalihuollon asiakkailleen Vuokralaisen kulloinkin voimassa olevien ympärivuorokautisen palveluasumisen myöntämisperusteiden mukaisesti.

4. VUOKRA-AIKA

Sopimuksen vuokra-aika on 10 vuotta, jonka jälkeen Sopimus on voimassa toistaiseksi 12 kk:n irtisanomisajalla. Vuokra-aika alkaa, kun Vuokratilaan kohdistuva ensimmäinen Asiakasvuokrasopimus on voimassa ja Vuokranantajan tiedossa.

Todetaan, että kummallakaan Osapuolella ei ole oikeutta irtisanoa tätä Sopimusta vuokra-ajan ensimmäisen 10 vuoden aikana.

5. VUOKRA

a. Vuokran määrä, Vuokravapaa ja vuokranmaksu

Vuokra jakautuu pääomavuokraan ja hoitovuokraan. Pääomavuokran arvioitu määrä on 18.924,56 euroa kuukaudessa (alv 0 %). Hoitovuokran määrä on ensimmäisenä vuonna 12.897,28 euroa kuukaudessa (alv 0 %). Määrät perustuvat 10.11.2023 mukaiseen Kiinteistö Oy Kitinkodin talousarvioon 2025 ja ne tarkistetaan sen jälkeen, kun rakennuskohde on käyttöönotettu ja lopulliset kohteen rakentamiskustannukset esitetty Vuokralaiselle.

Hoitovuokra on ensimmäisen vuoden jälkeen arviovuokra, jota tasoitetaan toteuman mukaan tilinpäätöksen valmistuttua kuitenkin siten, että

a1. pääomavuokra ja hoitovuokra saavat yhdessä asiakashuonekohtaisesti laskettuna ylittää KELA:n eläkkeensaajien enimmäisasumismenot enintään 15 prosentilla.

a2. mahdollisesta tasoituksesta vähennetään kohdassa a1 mainitusta syystä vuokrakauden aikana veloittamaton hoitovuokran osuus.

Vuokralainen on velvollinen maksamaan korkeintaan 1 kuukauden ajalta vuokraa sellaisesta Vuokratilan asunnosta, jota ei ole Asiakasvuokrasopimuksen perusteella alivuokrattu ("Vuokravapaa"). Vuokralaisen on ilmoitettava asunnon tyhjenemisestä Vuokranantajalle viimeistään 14 vrk ennen asunnon Vuokravapaan alkua. Vuokranantajalla on tällöin oikeus vuokrata Vuokravapaan kohteena oleva asunto kiinteistössä toimivan palveluntuottajan käyttöön määräaikaisesti kolmeksi kuukaudeksi kerrallaan, kunnes Vuokralainen ilmoittaa "Vuokravapaan" päättymisestä.

Vuokravapaalla oleva yksittäinen asunto alentaa 1/45 Vuokralaisen vuokran määrää.

Vuokra suoritetaan kuukausittain etukäteen viimeistään kunkin kuukauden 5. päivänä huomioiden mahdolliset edellisen kuukauden toteutuneet Vuokravapaat.

b. Arvonlisävero

Vuokranantaja on Vuokratilojen vuokrauksesta arvonlisäverollinen (kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamista koskeva arvonlisäverovelvollisuus), joten sovittuun vuokraan lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaisesti.

Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokrattuja tiloja arvonlisäverovähennykseen oikeuttavaan käyttöön. Vuokralainen sitoutuu korvaamaan kaikki vahingot, jotka aiheutuvat Vuokralaisen em. velvoitteen rikkomisesta tai siitä, että Vuokralainen muulla sopimusrikkomuksellaan tai muutoin toiminnallaan aiheuttaa velvoitteen palauttaa tehtyjä arvonlisäverovähennyksiä.

6. **VUOKRATILAN KÄYTTÖ-, HOITO- JA KUNNOSSAPITOKUSTANNUKSET**

a. **Käyttö- ja kunnossapitokustannukset**

Vuokranantaja vastaa Vuokratilan lämpö-, vesi-, sähkö-, jätehuolto- ja kiinteistönhuoltomaksuista ulkoalueineen. Kustannukset sisältyvät kohdassa 5a mainittuun hoitovuokraan.

Vuokralainen vastaa Vuokratilaan hankkimiensa tai kustantamiensa koneiden, kalusteiden ja laitteiden korjauksista, uusimisista, ylläpidosta ja huollosta. Vastuut määritellään vuokrasopimuksen liitteenä olevassa vastuunjakotaulukossa.

Vuokralainen on osaltaan velvollinen laatimaan kustannuksellaan Vuokratilaa ja toimintaansa koskevan turvallisuussuunnitelman (pelastussuunnitelman).

Vuokralainen on velvollinen käyttämään Vuokratilaa huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että Vuokratilaa käytetään muutoinkin noudattaen mitä terveyden, siisteyden ja järjestyksen säilymiseksi on säädetty tai määrätty.

Vuokranantajalla on oikeus järjestää erikseen sovittuna ajankohtana katselmus, jossa Vuokratilan käyttö, hoito- ja kunnossapito sekä peruskorjausvastuut käydään läpi.

Mikäli Vuokralainen on laiminlyönyt edellä hänelle kuuluvaksi määritellyn käyttö-, hoito- ja kunnossapito- tai muun velvollisuuden, vastaa Vuokralainen siitä aiheutuneesta korjaus- ja/tai uusimistarpeesta ja mikäli laiminlyönti on olennainen, eikä Vuokralainen kehotuksesta huolimatta kohtuullisessa ajassa tältä osin täytä sopimusvelvoitettaan, on Vuokranantajalla oikeus teettää työt Vuokralaisen kustannuksella.

b. **Vähäiset rakennus- ja muutostyöt**

Vuokranantaja vastaa Vuokratilan peruskorjauksesta ja vastaavista toimenpiteistä sekä näihin liittyvistä kustannuksista.

Vuokralaisella on oikeus tehdä omalla kustannuksellaan Vuokratilaan vähäisiä muutostöitä saatuaan niille ja suunnitelmilleen Vuokranantajan kirjallisen hyväksynnän. Rakenteellisiin muutoksiin vaaditaan lisäksi viranomaisten hyväksyntä. Vuokralaisen tulee toimittaa muutokset ja rakennustapaselostus Vuokranantajan arkistoon.

Vuokralaisen omalla kustannuksellaan tekemät muutostyöt jäävät kiinteiltä osiltaan Vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta vuokra-ajan päätyttyä, ellei toisin kirjallisesti sovita. Vuokralaisella ei ole purkuelvoitetta tällaisten muutostöiden osalta. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus irrottaa ja viedä pois Vuokratilaan kustantamansa ja asentamansa koneet ja laitteet edellyttäen, että Vuokralainen korjaa tästä aiheutuvat jäljet ja vahingot Vuokranantajan hyväksymällä tavalla.

Vuokralainen ei saa sarjoittaa lukkoja uudelleen ilman Vuokranantajan etukäteistä suostumusta ja silloinkin aina niin, että Vuokranantajalla on uudelleensarjoitusta vastaavat avaimet Vuokratilaan.

7. **VAHINGOT**

Sikäli kuin tässä Sopimuksessa ei ole nimenomaisesti toisin määrätty, Vuokralaisen vastuu tällä Sopimuksella Vuokratilan vahingoittumisesta määräytyy liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/1995) mukaisesti.

Vuokranantaja ei vastaa siitä riippumattomista syistä aiheutuneista lämpöenergian, sähkön tai veden jakelun rajoituksista, puutteellisuuksista tai epäsäännöllisyyksistä, eikä näistä aiheutuvista suorista tai välillisistä vahingoista.

8. TILAPÄISET HÄIRIÖT

Tilapäiset häiriöt vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai Vuokratilan kannalta tarpeelliset katkokset vastaavissa jakelulaitteissa eivät oikeuta Vuokralaista saamaan vuokranalennusta tai korvausta Vuokranantajalta, ellei se ole johtunut Vuokranantajan tuottamuksesta tai muusta Vuokranantajan vastuulla olevasta seikasta. Vuokranantaja ei myöskään ole velvollinen korvaamaan Vuokralaisen omaisuudelle tai toiminnalle syntyneitä vahinkoja, jotka ovat syntyneet sanotusta syystä, paitsi jos vahinko on johtunut Vuokranantajan tuottamuksesta tai muusta Vuokranantajan vastuulla olevasta seikasta.

Vuokranantaja korjauttaa kustannuksellaan ja ilman vaikutusta vuokran määrään nämä viat ja häiriöt mahdollisimman nopeasti saatuaan Vuokralaiselta yksilöidyn ilmoituksen.

Vuokranantaja on oikeutettu teettämään vuokrasuhteen aikana Vuokratilassa omalla vastuullaan olevia toimenpiteitä ilman, että Vuokralainen saa korvausta siltä ajalta, mikä näihin töihin kuluu. Vuokranantaja on velvollinen ilmoittamaan Vuokralaiselle etukäteen ja sopimaan töiden ajankohdasta Vuokralaisen kanssa. Ilmoitus tulee tehdä tavoitteellisesti viimeistään 14 päivää ennen toimenpiteiden suunniteltua suorittamisajankohtaa, lukuun ottamatta toimenpiteen luonteesta johtuvia kiireellisesti suoritettavia korjaus- tms. toimenpiteitä, jotka voidaan suorittaa lyhyemmälläkin varoitusaajalla.

Vuokranantaja ei saa ryhtyä olennaista haittaa tai häiriötä aiheuttaviin korjaus- tai muutostöihin, ellei Vuokranantaja ole ilmoittanut siitä viimeistään kolmea (3) kuukautta ennen sanottua ajankohtaa ja antanut Vuokralaiselle mahdollisuutta tulla kuulluksi mahdollisen haitan minimoimisesta. Vuokranantajalla on kuitenkin aina oikeus suorittaa välittömästi vastuulleen kuuluva korjaus- tai muutostyö, jota ei voi vahinkoa aiheuttamatta siirtää.

9. VAKUUTUKSET

Vuokranantaja vastaa Vuokratilan sekä siihen kuuluvien kiinteiden laitteiden ja rakenteiden vakuuttamisesta, lukuun ottamatta kuitenkaan Vuokralaisen Vuokratilaan itse hankkimia kiinteitä laitteita tai rakenteita.

Kumpikin Osapuoli toimittaa toiselle Osapuolelle pyynnöstä kirjallisen selvityksen vakuutusten sisällöstä ja voimassaolosta. Mikäli Osapuoli laiminlyö vakuutuksen ottamisen tai ylläpidon, eikä laiminlyönnistä toiselta Osapuolelta kirjallisen huomautuksen saatuaan tilannetta viivytyksettä korjaa, sanotulla toisella Osapuolella on oikeus purkaa Sopimus päättymään välittömästi.

Vuokralaisen tulee ottaa omalla kustannuksellaan tarpeelliseksi katsomansa vakuutukset Vuokratilassa olevalle omaisuudelleen ja siellä harjoitetulle toiminnalleen. Vuokranantajan kiinteistövuokraus ei kata mahdollisesta Vuokralaisen omaisuuden vahingoittumisesta tai toiminnan keskeyttämisestä taikka häiriintymisestä Vuokralaiselle aiheutuvia vahinkoja.

10. MUUT SOPIMUSEHDOT

a. Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää tätä Sopimusta kolmannelle osapuolelle tai alivuokrata Vuokratiloja muutoin kuin mitä tässä Sopimuksessa on sovittu.

b. Sopimuksen purkautuminen

Mikäli Vuokralaisen tai Vuokranantajan juridinen asema muuttuu olennaisesti (esim. purkautuminen, sulautuminen), tämä sopimus purkautuu.

c. Irtisanominen eräissä tilanteissa

Tiloissa toimivalla palveluntuottajalla tulee olla voimassa oleva sopimus Keski-Pohjanmaan hyvinvointialueen kanssa ympärivuorokautisen palveluasumisen tuottamisesta. Mikäli hyvinvointialueen ja palveluntuottajan välinen sopimus irtisanoon päätymään, Vuokralainen ja Vuokranantaja sitoutuvat neuvottelemaan tämän Sopimuksen jatkosta. Mikäli osapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, kummallakin osapuolella on oikeus irtisanoa tämä sopimus 6 kk:n irtisanomisajalla. Irtisanominen on tässä tilanteessa mahdollista myös vuokra-ajan ensimmäisen 10 vuoden aikana sopimuksen 4. kohdan estämättä.

d. Poismuutto ja tilat vuokrasuhteen päättyessä

Muuttopäivä on Sopimuksen päättymispäivä.

Vuokrasopimuksen päättyessä on Vuokralaisen luovutettava Vuokratila Vuokranantajan hallintaan luonnollista kulumista lukuun ottamatta siinä kunnossa kuin se oli vuokrasuhteen alkaessa, ellei toisin kirjallisesti sovita tai ole muutos- ja lisätöiden osalta toisin sovittu.

Vuokra-ajan päättyessä pidetään Vuokratilassa katselmus. Katselmuksessa mahdollisesti todetut sellaiset puutteet ja viat, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta, on Vuokralaisen välittömästi korjattava. Vuokralainen vapautuu tästä korjausvelvoitteesta siltä osin, kun mahdollisesti havaitut puutteellisuudet tai viat johtuvat Vuokranantajan vastuulla suhteessa Vuokralaiseen olevasta toiminnasta ja laiminlyönnistä.

Vuokralaisen tulee kustannuksellaan tyhjentää Vuokratila (mukaan lukien piha-alueet) omistamistaan laitteista ja kalustosta ja muusta irtaimesta.

Vuokralainen on Sopimuksen päättyessä velvollinen palauttamaan kaikki Vuokratilan avaimet; muutoin Vuokranantaja on oikeutettu sarjoittamaan lukot tai muutoin uusimaan lukituksen Vuokralaisen kustannuksella.

11. SOVELLETTAVA LAKI JA RIIDANRATKAISU

Tähän Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Siltä osin kuin toisin ei ole sovittu, sovelletaan Osapuolten välisessä vuokrasuhteessa liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/1995) säännöksiä.

Tästä Sopimuksesta mahdollisesti syntyvät erimielisyydet pyritään sopimaan ensisijaisesti neuvotteluteitse. Ne mahdolliset erimielisyydet, joista Osapuolet eivät voi keskenään päästä sovintoon, ratkaistaan Pohjanmaan käräjäoikeudessa.

12. ALLEKIRJOITUKSET

Tätä Sopimusta on laadittu kaksi (2) samasanaista kappaletta, yksi (1) kummallekin Osapuolelle.

Paikka ja aika: _____

Kiinteistö Oy Kitinkoti

Johanna Rautakoski
toimitusjohtaja

Risto Pouttu
hallituksen puheenjohtaja

Keski-Pohjanmaan hyvinvointialue Soite

Lauri Tunkkari
tilahallintapäällikkö

Ritva Jämsä
toimialuejohtaja