

Vuokrasopimus Vaalan Terveyskeskuksen vuokraamisesta

Sopimuksen osapuolet

Vaalan Kunta/Tekninen osasto Y-tunnus 0190027-0

Vaalantie 14

91700 Vaala

Oulunkaaren kuntayhtymä (jäljempänä vuokraaja), ly 1006538-5

Piisilta 1

Micropolis

91100 Ii

1. Sopimuksen tarkoitus

Tällä sopimuksella osapuolet sopivat vuokrajärjestelystä sosiaali- ja terveyspalveluiden tiloista Vaalan kunnan ja Oulunkaaren kuntayhtymän välillä.

Tilakohtaisella sopimuksella selkiytetään vuokrattavien tilojen käytön siirtymistä perustettavalle hyvinvointi alueelle.

2. Vuokrakohde

Sopimuksen kohteena on Vaalassa sijaitseva Terveyskeskus kiinteistö piha-alueineen. Kiinteistössä on terveydenhuollon ja hammashuollon vastaanotto-tiloja, sekä vuodeosasto. Vuokrakohde sijaitsee osoitteessa Kolehmaisentie 5. Vuokrakohteen kiinteistötunnus on 785-404-19-66.

Tilaerittely: Koko rakennus on tämän sopimuksen kohteena.

Tiloja yhteensä 3328 m².

Tontin koko: 6078 m².

Vuokranantaja vuokraa koko kiinteistön vuokraajalle, käytettäväksi Vuokralaisen terveydenhuollonpalveluihin.

Vuokralainen on todennut, että Vuokrakohde soveltuu Vuokralaisen käyttötarkoitukseen toiminnallisesti ja teknisesti. Vuokralainen ottaa Vuokrakohteen vastaan sellaisena, kuin se Vuokra-ajan alkaessa on.

3. Vuokra 1.1.2022 – 31.12.2023

Vuokran määrä vuokranmaksuvelvollisuuden alkaessa on 282 157,55 € euroa /vuosi. Vuokran määrään ei lisätä arvonnlisäveroa.

Vuokran määräytymisen perusteena käytetään rakennuksen huone- ja yhteisten tilojen pinta-alaa 3328 m².

Vuokran suuruus on $7,07 \text{ €} / \text{m}^2 / \text{kk} * 3328 \text{ m}^2 = 23\,528,96 \text{ €/kk}$

Vuokraan sisältyy: käytössä olevan rakennuksen lämmitys, käyttövesi ja sähkö, siivous, kiinteistönhoito, ulkoalueiden puhtaanapito, kiinteistön jätehuolto, kiinteistön peruskunnossapito, paloilmoitinlaitteisto, sammutinlaitteisto (sprinklaus), kameravalvonta, kiinteistöautomaatio, kulunvalvonta, kiinteistön valvontaan liittyvät laitteet ja järjestelmät (esim. kameravalvonta, kulunvalvonta ja hoitajakutsu) (näistä kustannuksista on vastannut Vaalan kunta kustannuksellaan).

4. Vuokra 1.1.20223 alkaen

Vuokran määrä vuokranmaksuvelvollisuuden alkaessa on 431 232,80 € euroa /vuosi. Vuokran määrään ei lisätä arvonnlisäveroa.

Vuokran määräytymisen perusteena käytetään rakennuksen huone- ja yhteisten tilojen pinta-alaa 3328 m².

Vuokran suuruus on $10,80 \text{ €} / \text{m}^2 / \text{kk} * 3328 \text{ m}^2 = 35\,942,40 \text{ €/kk}$

Maapohjan vuokra on $1 \text{ €} / \text{m}^2 / \text{v} * 6078 \text{ m}^2 = 6078,00 \text{ €/v}$

Vuokraan sisältyy: käytössä olevan rakennuksen lämmitys, käyttövesi ja sähkö, kiinteistönhoito, ulkoalueiden puhtaanapito, kiinteistön jätehuolto, kiinteistön peruskunnossapito, paloilmoitinlaitteisto, sammutinlaitteisto (sprinklaus), kameravalvonta, kiinteistöautomaatio, kulunvalvonta, kiinteistön valvontaan liittyvät laitteet ja järjestelmät (esim. kameravalvonta, kulunvalvonta ja hoitajakutsu). (Nämä kustannukset on laskettu vuokralaisen maksettavaksi, sisältyvät vuokraan).

Vuokrasopimus ei sisällä indeksiehtoa. Vuokra hinta tarkistetaan vuosittain. Ensimmäinen tarkistus tehdään 31.3.2024 valtion antaman asetuksen perusteella, jolla määrätään kunnan ja hyvinvointialueen vuokran määräytymisestä.

5. Vuokrasopimuksen irtisanominen

Sopimuksen irtisanomisaika on molemmin puolin 12 kk.

6. Vuokran maksuehto

Vuokranantaja laskuttaa vuokralaista kerran kuukaudessa edellä mainittujen ehtojen mukaisesti. Maksuehtona on 21 päivää netto.

7. Viivästyskorko

Viivästyskorko on voimassa olevan korkolain mukainen.

8. Kunnossapito, perusparannukset ja lisärakentaminen

Vuokranantaja vastaa rakennuksen normaalista kulumisesta ja siitä aiheutuvista korjauskustannuksista.

Kohteen perusparannustöistä ja niihin verrattavista suurehkoista vuokrahintaan vaikuttavista kunnossapitotöistä ja muista lisätarpeista sovitaan sopijapuolten kesken tapauskohtaisesti erikseen.

Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokrakohdetta huolellisesti hyvää kiinteistön käyttötapaa noudattaen.

9. Vahinkotapahtumat ja vakuutukset

Vuokranantaja vastaa vuokrakohteen vuokra-aikaisesta vakuuttamisesta sen jälleenhankinta-arvosta. Vakuuttamisesta mahdollisesti saadut vakuutuskorvaukset maksetaan vakuutuksen ottajalle.

Irtaimen omaisuuden vakuuttamisesta vastaa vuokralainen.

10. Sopimuksen siirtäminen

Sopimus voidaan siirtää kolmannelle osapuolelle, mikäli siirrosta on yksimielinen näkemys vuokranantajan ja vuokralaisen kesken.
Sopimuksen siirron yhteydessä sopimuksen ehtoja muutetaan vastaamaan vuokrasuhteeseen liittyvää käytäntöä.

11. Olosuhteiden muutos

Vuokraaja tiedottaa vuokranantajaa toiminnassa tapahtuvista muutoksista, jotka voivat vaikuttaa tämän sopimuksen toteutumiseen. Kumpikin osapuoli tiedottaa palvelun tuottamiseen vaikuttavien olosuhteiden muutoksista sopimuksen vastuuhenkilölle viipymättä sen jälkeen, kun muutos on havaittu tai muutoin todennäköinen.

Mikäli sopimuskauden aikana lainsäädännössä tai viranomaisohjeistuksessa tapahtuu muutoksia, jotka vaikuttavat tämän sopimuksen mukaiseen toimintaan, sitoutuvat osapuolet neuvottelemaan tarvittavista muutoksista sopimukseen. Muutokset tehdään kirjallisesti.

12. Sopimuksen purkaminen

Kummalankin sopijaosapuolilla on oikeus välittömästi purkaa sopimus, jos jompikumpi sopijaosapuolista on olennaisesti rikkonut sopimusta, eikä saatuaan tästä kirjallisen kehotuksen, viivytyksettä korjaa laiminlyöntiään.

Sopimus purkaantuu vahinkotapahtumassa tai tilanteessa, jossa vuokratohdetta ei voida pitää vuokralaisen käytössä.

13. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Erimielisyydet neuvotellaan aina keskinäisin neuvotteluin.

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi molemmille sopijaosapuolille.

Sähköisesti allekirjoitettu sopimus

Miira Raiskila
Kunnanjohtaja
Vaaian kunta

Leena Pimper Koivisto
Kuntayhtymän johtaja
Oulunkaaren kuntayhtymä