

LUONNOS 16.11.2022

ESISOPIMUS VAALAN SOTE-ASEMAN VUOKRAUKSESTA SEKÄ SEN RAKENNUSAIKAISTEN VÄISTÖILOJEN ALIVUOKRAUKSESTA**1. OSAPUOLET****(A) Rakennuttaja - Vuokranantaja:**

Vaalan kunta

Osoite:

Puhelin: +358

Sähköposti:

Vuokranantajan yhteyshenkilö:

(B) Loppukäyttäjä - Vuokralainen:

Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue

Osoite: x

Y-tunnus: 3221326-2

Puhelin: 050-3227 287

Sähköposti: ollipekka.huotari@ppshp.fi

Vuokranantajan yhteyshenkilö: Ollipekka Huotari

, jäljempänä Vuokranantaja ja Vuokralainen ovat yhdessä "Osapuolet" ja erikseen "Osapuoli"

2. TAUSTA JA TARKOITUS

Vuokranantaja rakennuttaa uuden sote-aseman Vaalaan, joka tulee korvaamaan nykyisen terveyskeskuksen. Lisäksi Vuokranantaja vuokraa rakennusaikaiset väistötilat, jotka se tulee alivuokraamaan Vuokralaiselle.

Vaalan uusi sote-asema (, jäljempänä "Vuokrakohde") toteutetaan, koska Vuokralainen tarvitsee uudet nykyaikaiset ja toimivat tilat sosiaali- ja terveystalouden ylläpitämiseksi Vaalassa. Vaalan uusi sote-asema sekä väistötilat ovat suunniteltu Vuokralaisen toimintaan sopiviksi yhdessä Vuokralaisen kanssa. Tavoitteena on ollut suunnitella uudesta sote-asemasta pitkäaikainen, tehokkaasti toimiva, tarpeen mukaan helposti muuntuva, käytännöllinen sekä viihtyisä. Sote-asemaan tulevat sijoittumaan pääasiassa kunnan väestölle suunnatut sosiaali- ja terveystaloudet: avosairaanhoito sekä ensiapu- ja suunterveystaloudet. Vaalan kunnan ikääntynyt väestö ja turvallisuus on otettu erityisesti huomioon suunnittelussa. Lisäksi

uudisrakennuksen tavoitteena on kehittää Vaalan kaupunkikuvan sisääntuloväylää ja nostaa alueen ilmettä.

Tämän sopimuksen tarkoituksena on sopia jo aiemmin keskustellut linjaukset yhteishankkeesta ja sitoa Osapuolet Vaalan sote-aseman rakennushankkeeseen sekä rakennushankkeen aikaisten väistötilojen vuokraamiseen sekä alivuokraamiseen. Lisäksi tässä sopimuksessa sovitaan molempia Osapuolia sitovasti lopulliseen vuokrasopimukseen (, jäljempänä "Vuokrasopimusluonnos" liite 1) sekä väistötilojen alivuokrasopimukseen (, jäljempänä "Väistötilojen alivuokrasopimusluonnos" liite 2) tulevista Osapuolten oikeuksista ja velvoitteista. Lopulliseen vuokrasopimukseen sekä väistötilojen alivuokrasopimukseen tarkennetaan vuokrauksen ehtoja, kuten vuokran suuruus, kun lopulliset rakennuskustannukset ja väistötilojen vuokrakustannukset ovat selvillä.

3. VUOKRAUSKOHDE SEKÄ ALIVUOKRAUSKOHDE

Vaalan uusi sote-asema ("**Vuokrakohde**") tulee sijaitsemaan Vaalan kunnassa osoitteessa Vaalantie 40, 91700 Vaala. Suunnitelmien mukainen rakennuksen bruttoala tulee olemaan 1460,00 brm², kerrosala (MRL §115; US=250 mm) 1130,50 kem² ja tilavuus 7380 brm³.

Väistötilat ("**Alivuokrakohde**") tulee sijaitsemaan Vaalan kunnassa osoitteessa Kolehmaisentie, 91700 Vaala. Alivuokrakohteen tilaohjelman mukainen rakennuksen bruttoala tulee olemaan 899,3 brm² ja kerrosala (MRL §115; US=250 mm) 782 kem².

4. VUOKRASOPIMUKSEN SEKÄ ALIVUOKRASOPIMUKSEN SOLMIMISEN EDELLYTYKSET

Osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan liitteen 1 mukaisen Vuokrasopimuksen päivityksineen, kun seuraavat edellytykset ovat toteutuneet:

- 1) Vuokrakohde on vastaanottotarkastettu ja vastaanottotarkastuksessa kohde on hyväksytysti vastaanotettu. Vastaanottotarkastuksista on laadittu asianmukaiset pöytäkirjat. Vuokralaisella on oikeus osallistua vastaanottotarkastuksiin.
- 2) Rakennushankkeesta on pidetty taloudellinen loppuselvitys ja lopulliset kustannukset ovat selvillä vuokran tarkistamiseksi vuokrasopimukseen sekä
- 3) Osapuolet ovat yhdessä vahvistaneet, että Vuokrakohde vastaa tilasuunnittelultaan toteutussuunnitelmavaiheessa ja rakennusaikana sovittuja seikkoja

Osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan liitteen 2 mukaisen Väistötilojen alivuokrasopimuksen päivityksineen, kun seuraavat edellytykset ovat toteutuneet:

- 1) Vaalan kunta on hyväksytysti vastaanottanut Alivuokrakohteen.
- 2) Osapuolet ovat yhdessä vahvistaneet, että Alivuokrakohde vastaa tilaohjelman mukaisesti sovittuja seikkoja

5. RAKENNUTTAMIS- JA VUOKRAUSJÄRJESTELY

Vaalan sote-asema hankkeelle on laadittu kustannusarvio uudisrakennuksen kustannuksista. Hanke-suunnitelman mukaisen kustannusarvion mukaan hankkeen kustannukset ovat 5.000.000 € (alv 0 %).

Hanke toteutetaan hankesuunnitelmassa esitettyjen tavoitteiden ja laajuuden mukaisesti.

Sote-aseman vuokrasopimuksessa kuukausittain maksettava vuokra on kokonaisvuokra, joka koostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta. Pääomavuokra tulee muodostumaan sote-aseman teknisen arvon perusteella. Pääomavuokrassa käytetään kuuden prosentin tuottovaatimusta laskettuna sote-aseman tekniselle arvolle.

Ylläpitovuokraan kuuluvat kohteen ylläpitoon kuuluvat palvelut (isännöinti, kirjanpito, lämmitys, ulko- ja sisäpuolinen kiinteistönhoito, jätehuolto ja kunnossapito). Lisäksi ylläpitovuokraan kuuluu kiinteistövero. Erilliskorvauksiin kuuluvat käyttövesi sekä käyttösähkö, joiden sisällyttämisestä vuokralaisen vuokravastuihin sovitaan vuokrasopimuksen allekirjoituksen yhteydessä. Vuokranantaja esittää ylläpitovuokran määrä Vuokralaiselle ennen Vuokrasopimuksen allekirjoitusta.

Vuokra tarkistetaan kalenterivuosittain vuoden alusta elinkustannusindeksin (lokakuu 1951=100) muutosta vastaavasti. Vuotuinen muutos lasketaan elinkustannusindeksin vuokran tarkistamista edeltävän vuoden lokakuun ja sitä edeltävän vuoden lokakuun pistelukujen mukaan.

Väistötilojen kuukausivuokran tavoitehinta-arvio Vaalan kunnalle on 56.200€/kuukausi. Arviohinta perustuu kahden (2) vuoden vuokra-aikaan. Vuokra-ajan ollessa lyhyempi oletettu kuukausivuokra tulee nousemaan. Väistötilojen alivuokrasopimuksen mukainen arvio vuokrahintatasosta on tarkemmin määriteltä tämän sopimuksen liitteenä olevassa Alivuokrasopimuksessa.

6. ALUSTAVA AIKATAULU

Osapuolet ovat yhteisesti sopineet seuraavasta tavoiteaikataulusta:

Esisopimuksen allekirjoitus	joulukuu 2022
Väistötilojen vuokrasopimus	joulukuu 2022
Väistötilojen alivuokrasopimuksen allekirjoitus	huhtikuu 2023
Väistötilojen alivuokrakausi alkaa	huhti-toukokuu 2023
Sote-aseman rakentamisen aloitus	helmi-maaliskuu 2023
Sote-aseman rakentamisen valmistuminen	helmikuu 2024
Lopullisen vuokrasopimuksen allekirjoitus	helmikuu 2024
Sote-aseman vuokrakausi alkaa	huhti- toukokuu 2024

Mikäli rakennushankkeen kesto pitkittyy ja sen vuoksi Vuokrakohteen käyttöönotto pitkittyy edellä mainitusta aikataulusta, ei Vuokralaisella ole oikeutta vaatia viivästyksestä korvauksia eikä kieltäytyä lopullisen vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta

7. ESISOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Tämä esisopimus tulee molempia Osapuolia sitovasti voimaan, kun molemmat Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

Tämä esisopimus päättyy ilman irtisanomista, kun Osapuolet allekirjoittavat lopullisen Vuokrasopimuksen (liite 1).

8. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN JA SIIRTO

Muutokset tähän sopimukseen on tehtävä kirjallisesti ja ne tulevat voimaan vain, mikäli molemmat Osapuolet ovat allekirjoituksellaan ne hyväksyneet.

Tätä sopimusta ei saa siirtää kolmannelle osapuolelle ilman toisen Osapuolen antamaa kirjallista lupaa. Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata Vuokrakohdetta eikä vuokrata edelleen Alivuokrakohdetta ilman Vuokranantajan antamaa kirjallista lupaa.

9. SOVELLETTAVA LAKI JA RIITOJEN RATKAISU

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Tästä esisopimuksesta johtuvat mahdolliset erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti Osapuolten välisin neuvotteluin. Mikäli Osapuolet eivät keskinäisin neuvotteluin pääse sovintoon, ratkaistaan riita lopullisesti yhden välimiehen välimiesmenettelyssä Keskuskauppakamarin välityslautakunnan sääntöjen mukaisesti Oulussa.

10. ESISOPIMUKSEN LIITTEET

Tämän esisopimuksen erottamattomana osana olevat liitteet täydentävät tätä esisopimusta. Mikäli tämä esisopimus ja jokin sen liitteistä ovat ristiriidassa keskenään, noudatetaan ensisijaisesti tätä Esisopimusta. Mikäli liitteet ovat ristiriidassa keskenään, noudatetaan niitä seuraavassa järjestyksessä.

1. Vuokrasopimusluonnos liitteineen
2. Väistötilojen alivuokrasopimusluonnos liitteineen

11. ALLEKIRJOITUKSET

Tämä Esisopimus on allekirjoitettu sähköisesti

Aika ja paikka