

VUOKRANANTAJA:

Niiralan Kulma Oy (Y-tunnus 0171260-8)
Hatsalankatu 37
70110 KUOPIO
(jäljempänä "vuokranantaja")

VUOKRALAINEN:

Kuopion Kaupunki c/o Tilapalvelut (Y-tunnus 0171450-7)
PL 1097 (Suokatu 42)
70111 KUOPIO
(jäljempänä "vuokralainen")

VUOKRASOPIMUS ASUIN- ja YHTEISTILOJEN VUOKRAAMISESTA TUETTUUN ASUMISEEN KOTOKUJA 2:ssa

1 YLEISTÄ

Tällä vuokrasopimuksella sovitaan Kuopioon Kotokuja 2: een (297-24-40-2) rakennettavan Niiralan Kulma Oy omistukseen tulevan palvelutalon 56 huoneiston ja siihen liittyvien yhteistilojen sekä henkilöstötilojen ja autopaikkojen vuokraamisesta Kuopion Tilapalvelulle.

2 VUOKRATTAVAT TILAT

Vuokrattava kohde käsittää tehostetun palveluasumiseen tarkoitetun rakennuksen kokonaan, tilakohtaisen laajuuserittelyn (liite 6) mukaan.

Kaikki tilat yhteensä

2765 hum²

Autopaikat

Vuokralaiselle kuuluu 47 autopaikkaa. Nämä autopaikat vuokrataan tässä sopimuksessa erillisellä hinnalla 47 ap * 20 €/ap/kk, alv 0%. Ko. autopaikkojen hallinnointi vuokralainen. Autopaikat ovat normaaleja lämmityspistokepaikkoja. Sähköautojen latauspisteiden (hidas lataus) veloitus 55 €/ap/kk

3 VUOKRAN MÄÄRÄYTYMINEN JA TILOJEN KÄYTTÖ

3.1 Vuokrattavan pinta-alan määräytyminen

Asuin- ja yhteistilojen vuokrattavat pinta-alat lasketaan RT 12-10277 mukaisesti. Suunnitelmien mukainen, vuokralaisen hallinnassa oleva pinta-ala on yllä olevan tilaluettelon mukaan **2765 hum²**.

3.2 Vuokran määrä

Vuokrattavien tilojen vuokra määritellään hankkeen valmistuttua, ennen käyttöönottoa, lopullisten kokonaiskustannusten perusteella. Alustavaksi vuokran määräksi on muodostunut 31.1.2022 tehdyn talousarvion perusteella 12,75 on €/m²/kk, alv 0%.

Vuokranantaja on tehnyt alustavan laskelman (liite 2), jolla on arvioitu tulevan vuokran määrää. Laskelma on toimitettu vuokralaiselle tutustuttavaksi 2.2.2022

Alustava kokonaisvuokra autopaikkoineen on 1.10.2023 alkaen 36.193,75 €, alv 0%

Vuokra määritetään pääoma- ja hoitokustannusten osalta arvonlisäverottomista summista.

Vuokraa tarkistetaan kerran vuodessa, uudet vuokrat astuvat voimaan 1. tammikuuta. Uudet vuokralaskelmat toimitetaan vuokralaiselle 2 kk ennen seuraavan vuokranmääräytymiskauden alkua. Vuokralaskelmissa huomioidaan edellisen hyväksytyt tilinpäätöksen mukainen kyseisen vuokranmääräytymisyksikön mahdollinen rahoitus- tai hoitokustannusten yli- tai alijäämä. Omakustannusvuokraan lisätään varautumista tuleviin perusparannus-, ylläpito- ja hoitokustannuksiin.

Ensimmäinen vuokrantarkistuspäivä 1.1.2025

Muut kuin normaalista asumiskulumisesta johtuvat korjaukset tehdään ja laskutetaan vuokralaiselta erikseen vuokrakauden aikana.

3.2.1 Hoitokustannukset (€/m²/kk)

Hoitokustannuksista aiheutuvan perusvuokran osuus määräytyy ao. vuodelle arvioitujen koko kiinteistölle kohdistuvien hoitokustannusten mukaan, jota määritettäessä huomioidaan edellisen vuoden hyväksytyt tilinpäätöksen toteutuneiden kustannusten vaikutus kohdekohtaisena alii- tai ylijäämänä.

Vuokrattaville neliöille kohdistetaan mm kiinteistövero, kiinteistönhoito, ylläpitokorjaukset, kiinteistönhoito- ja siivouspalvelut siivous, tontin vuokra, jätehuolto, energia, kiinteistövakuutus yms. maksut vastuunjakotaulukon mukaan.

Vuokralaisen toiminnan perusteella kiinteistöön asennetut turva-, hälytys-, paloteknisten järjestelmien sekä tiloihin kuuluvien hissien huolto-, tarkastus- ja ylläpitomaksut jyvitetään vuokraan sellaisenaan.

3.2.2 Pääomavuokra (€/m²/kk)

Vuokranantaja rahoittaa kohteen rakentamiskustannukset rahoituslaitoksesta otettavalla pitkäaikaisella lainalla, johon on saatu ARA:lta korkotukipäätös ja erityisryhmille avustus. Avustus kohdistuu avustusehtojen mukaisesti vuokrattaviin tiloihin.

Vuosittaiset pääomakustannukset koostuvat ao. tiloihin kohdistettujen lainojen arvioidusta korko- ja lyhennyskustannuksista, mahdollisista suojauskustannuksista, sekä tontilta purettujen rakennusten purkukulujen rahoittamisen laskennallisista korkokuluista.

3.2.3 Vuokraan sisältyvät kustannukset

Vuokraan ei sisälly asuin- ja asuntojen varastojen siivousta eikä sisäistä jätehuoltoa. Vuokraan ei myöskään kuulu erityisjätehuoltoa esim. ongelmajätteet ja vaippajäte. Asuintilojen käyttösähkö ei kuulu vuokraan. Vuokralainen tekee sähkönhankintasopimuksensa valitsemansa energiayhtiön kanssa.

Vesi; lämmin ja kylmä, laskutetaan vuokralaiselta todellisen kulutuksen mukaan.

3.2.4 Arvonlisävero

Vuokranantaja hakeutuu vuokralaiselle vuokrattujen tilojen osalta arvonlisävelvolliseksi, tällöin hoito- ja pääomakustannukset lasketaan näihin tiloihin kohdistuvista arvonlisäverottomista summista. Vuokralaskun loppusummaan lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.

Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokrattuja tiloja arvonlisäverolain (1501/93) 30 §:ssä ja 10 luvussa määritellyllä tavalla jatkuvasti vähennykseen tai 130 §:ssä määriteltyyn kuntapalautukseen oikeuttavaan toimintaan. Mikäli tiloja käytetään vähennykseen oikeuttamattomalla tavalla tai vuokralainen muulla toiminnallaan aiheuttaa veloitteen palauttaa tehtyjä vähennyksiä, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vahingon, jonka suuruus määräytyy valtiolle palautettavaksi tulevan veron ja muiden maksujen mukaan.

3.3 Erityisryhmäavustus

Kohteelle on saatu Aran myöntämä erityisryhmäavustus. Vuokralainen sitoutuu käyttämään tiloja avustuspäätöksessä esitettyyn tarkoitukseen. Tiloja, jonka rakentamiseen avustus on myönnetty, on käytettävä ko. päätöksessä mainittuun erityisryhmään kuuluvien vuokra-asuntona 20 vuotta avustuksen ensimmäisen erän maksamisesta lukien. Päätöksen ehtona on, että kunnan on voitava vaihtaa tiloissa toimivaa palveluntuottajaa esimerkiksi kilpailutuksen seurauksena. Asukkaiden tulee saada jatkaa kohteen vuokralaisina palveluntuottajan vaihtumisesta huolimatta. Kohderyhmää ei saa vaihtaa ilman vuokranantajan ja ARA:n suostumusta.

Asukasvalinnoissa tulee noudattaa ARA:n asukasvalintaohjetta.

3.3.1 Jälkilaskelma:

Jos vuokratalon omistaja on ensivuokrannut Aran investointiavustusta saaneen kohteen tai asuntoja toiselle yhteisölle, joka jälleen vuokraa asunnot asukkaille, vuokra-talon omistajan on laadittava jälkilaskelma siten, että siitä käy ilmi asukkaan maksama vuokra ja kaikki sillä katetut kulut.

Jälkilaskelma on laadittava sekä vuokratalon omistajan että ensivuokralaisen kirjanpidon tietoihin perustuen.

Ensivuokralaisen on annettava jälkilaskelman laatimista varten tarvittavat tiedot vuokratalon omistajalle tilikautta seuraavan vuoden helmikuun 28. päivään mennessä. Tietojen toimittamista varten Niiralan Kulma Oy toimittaa Excel-pohjan kunkin raportoitavan kalenterivuoden päättymisen jälkeen tammikuun aikana.

4 VUOKRA-AIKA JA SOPIMUKSEN IRTISANOMINEN

4.1 Vuokra-aika

Vuokra-aika on 40 vuotta rakennuksen valmistumisvuoden lopusta lukien. Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa sen kuukauden alusta, jolloin tilat luovutetaan vuokralaisen käyttöön.

4.2 Sopimuksen irtisanominen

Vuokrasopimus on määräaikainen ja se voidaan irtisanoa vain yhteisellä sopimuksella.

Sosiaali- ja terveydenhuollon lakisääteisessä järjestämisvastuussa olevalla on oikeus irtisanoa sopimus vuoden 2024 tai 2025 aikana päättymään kahdentoista kuukauden kuluttua irtisanomisesta ilman, että irtisanomisesta syntyy korvausvelvollisuutta (laki 548/2016, muutettu viimeksi lailla 1299/2019).

Jos sosiaali- ja terveydenhuollon lakisääteisessä järjestämisvastuussa oleva irtisanoo tämän sopimuksen, ottaa alkuperäinen vuokralainen Kuopion kaupunki vastatakseen tämän määräaikaisen vuokrasopimuksen mukaan vuokralaiselle kuuluvista kaikista oikeuksista ja velvollisuuksista alkuperäisen 40 vuoden vuokra-ajan loppuun asti.

4.3 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää tämä sopimus sosiaali- ja terveydenhuollon lakisääteisessä järjestämisvastuussa olevalle.

Tilojen alivuokrauksesta on sovittava etukäteen vuokranantajan kanssa.

5 MUUT EHDOT

5.1 Tekniset järjestelmät ja niiden kunnossapito

Vuokralainen vastaa omaan toimintaansa liittyvistä järjestelmistä, kuten esim. kamera- ja henkilövalvontajärjestelmien ja päällekkäisyysjärjestelmän sekä vuokralaisen yhteistiloihin tulevien lääkekaappien huollosta ja kunnossapidosta sekä uusimiskustannuksista vastuunjakotaulukon mukaisesti. Näiden järjestelmien ensihankintakustannukset kohdistuvat vuokralaisen neliöihin kokonaisuudessaan.

Vuokra-aikana vuokralaisen tiloihin tehtävät, vuokralaisen tarpeesta ja aloitteesta tulevat korjaus- ja muutostyöt (sis. rakennuttamis-, investointi- ja rahoituskulut) veloitetaan vuokralaiselta erikseen laskettavalla kertakorvauksella.

5.2 Vuokratilojen hoitovastuu

Vuokrattavien tilojen, tiloihin kuuluvien koneiden ja laitteiden sekä turvajärjestelmien hoito- ja huoltovastuut on määritelty vuokrasopimuksen liitteenä olevassa vastuunjakotaulukossa (liite 1)

Muutoin noudatetaan Suomen lakia liikehuoneistojen vuokrauksesta.

5.3 Piha-alueet

Piha-alueet ovat osin yhteisiä viereisen palvelutalokiinteistön käyttäjien osalta.

6 RIITAISUUKSIEN RATKAISEMINEN

Tätä sopimusta koskevat mahdolliset erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti osapuolten keskinäisten neuvottelujen avulla.

Mikäli yhteisymmärrystä ei saada, riidat jätetään Pohjois-Savon käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Kuopiossa ___ / ___ .202x

Kari Keränen
toimitusjohtaja
Niiralan Kulma Oy

Hannu Väänänen
toimitilajohtaja
Kuopion kaupunki Tilapalvelut

Liitteet

Vastuunjakotaulukko 1.2.2022

Talousarvio
Ehdollinen varauspäätös 22.7.2021
Avustuspäätös 10.2.2022
Osapäätös 10.2.2022
Niiralan Kulma Oy hallituksen päätös 23.2.2022
Piirustusluettelo 27.12.2021
Huoneteraerittely