

ESISOPIMUS VUOKRASUHTEESTA

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

- 1) **Sotkamon kunta** (y-tunnus: 0189766-5)

Osoite: Markkinatie 1, 88600 Sotkamo

jäljempänä "**Vuokranantaja**"

Yhteyshenkilö: [Mika Kilpeläinen, mika.kilpelainen@sotkamo.fi]

- 2) **Kainuun hyvinvointialue** (y-tunnus: 3221331-8)

Osoite: PL 400, 87070 Kainuu

jäljempänä "**Vuokralainen**"

Yhteyshenkilö: [nimi, sähköpostiosoite]

Vuokranantaja ja Vuokralainen jäljempänä yhdessä myös "**Osapuolet**" ja erikseen "**Osapuoli**".

1 SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Vuokranantaja aikoo rakennuttaa Sotkamon kunnan alueelle osoitteeseen Rantatie 3, 88600 Sotkamo, kiinteistölle 765-408-1-2 ("**Kiinteistö**") sosiaali- ja terveydenhuollon palvelujen tuottamiseen käytettäviä tiloja sisältävän sotekeskusrakennuksen ("**Rakennus**"). Rakennusta koskeva rakennushanke käsittää uudisrakennuksen sekä piharakennusten kokonaisuuden rakentamisen Kiinteistölle. Rakennukseen tulevat tilat sisältävät suun terveydenhuollon ja akuutin hoidon tiloja, akuutin mielenterveys- ja päihdekuntoutusyksikön sekä pysyvän asumisen asumispalvelujen palvelutuotantoon soveltuvia tiloja. Osapuolten tarkoituksena on, että Vuokralainen vuokraa rakennettavasta Rakennuksesta tiloja käyttöönsä sosiaali- ja terveydenhuollon palvelutuotantaan varten.

Osa Rakennuksessa sijaitsevista tiloista jää Vuokranantajan käyttöön, ja osa Osapuolten yhteiskäyttöön. Vuokranantajan hallintaan jäävät pysyvän asumisen asumispalvelujen palvelutuotantoon käytettävät asunnot (kehitysvamma-palveluasuminen) sekä akuutin mielenterveys- ja päihdekuntoutusyksikön yhdeksän (9) asukashuonetta. Osapuolten yhteiskäyttöön tulee teknisiä ja yleisiä tiloja.

Sopimuksella Osapuolet sopivat Rakennusta ja vuokrakohtetta koskevaan rakennushankkeeseen liittyvistä seikoista sekä niistä ehdoista, joiden täyttyessä Osapuolet sitoutuvat tekemään jäljempänä Sopimuksessa määriteltyä vuokrakohtetta koskevan vuokrasopimuksen.

2 VUOKRAKOHDE

Vuokranantajan ja Vuokralaisen välillä tämän Sopimuksen mukaisesti allekirjoitettavan vuokrasopimuksen kohteena on Vuokranantajan omistukseen tulevassa, rakennettavassa Rakennuksessa olevat tilat välittömine piha-alueineen ("**Vuokrakohte**"). Vuokrakohte käsittää suun terveydenhuollon ja akuutin hoidon tiloja sekä akuutin mielenterveys- ja päihdekuntoutusyksikön käyttöön tarkoitettuja tiloja.

Liitteessä 1 on Rakennuksen alustavat pohjapiirustukset (kerrokset 1 ja 2). Vuokrakohteeseen kuuluvat tilat on yksilöity liitteessä 2. Vuokrakohteeseen kuuluvien tilojen pinta-ala on yhteensä noin 1.418 m² sisältäen myös Vuokralaisen osuuden Osapuolten yhteiskäyttöön tulevista yleisistä tiloista ja teknisistä tiloista.

2.1 Rakennushanke

Rakennuksen rakentamisesta aiheutuva arvioitu hankekustannus sisältäen mm. Rakennuksen suunnittelu-, rakennus- työmaajohto ja valvontakulut Vuokranantajalle on yhteensä [6 300 000] euroa (alv 0 %), josta Vuokrakohteen osuus on [x] euroa (alv 0 %). Liitteessä 3 on yksilöity Rakennuksen Sopimuksen allekirjoitushetken mukainen kustannusarvio, hankekustannukseen mukaan luettavat kustannukset ja niiden kertynyt määrä tämän Sopimuksen allekirjoitushetkellä.

Vuokranantaja toimii Rakennuksen rakennuttajana ja huolehtii rakennushankkeen kilpailuttamisesta, urakkasopimuksen tekemisestä sekä hankkeen toteutumisesta ja valvonnasta.

Vuokrakohteeseen tuleva kiinteä kalusto kustannuksineen on Vuokranantajan vastuulla ja irtaimistohankinnat (kalustaminen) Vuokralaisen vastuulla. Osapuolten yhteiskäyttöön tulevien tilojen irtaimistohankinnoista (kalustaminen) vastaa Vuokralainen. Tarkempi vastuunjako Osapuolten kesken Vuokrakohteen kalustamisesta on esitetty liitteessä 4.

Rakennushankkeen kustannuksiin vaikuttavista ratkaisuista vastaa Vuokranantaja huomioiden Vuokranantajan ja Vuokralaisen välillä sovitun Vuokrakohteen kokonaiskustannuksen. Sovitusta kokonaiskustannuksesta poikkeaminen ylöspäin edellyttää kuitenkin Vuokralaisen hyväksyntää. Rakennushanketta koskevissa suunnittelupalaverissa ja työmaakokouksissa Vuokralaisen edustajalla on osallistumisoikeus.

2.2 Vuokra-aika

Vuokrakohtetta koskeva vuokrasopimus tehdään määräaikaisena siten, että vuokrasopimus on voimassa kymmenen (10) vuotta vuokra-ajan alkamisesta ("**Vuokra-aika**") lukien. Vuokra-aika alkaa siitä hetkestä lukien, kun Vuokranantaja luovuttaa Vuokrakohteen Vuokralaisen hallintaan. Vuokranantaja ilmoittaa Vuokra-ajan alkamisesta Vuokralaiselle kirjallisesti viimeistään kuutta (6) kuukautta ennen Vuokra-ajan alkamista. Rakennuksen arvioitu valmistumis- ja käyttöönottoaika ja siten Vuokra-ajan alkamisen arvioitu ajankohta on syyskuussa 2025.

Määräaikaisen Vuokra-ajan jälkeen Sopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana molemminpuolisella kahdentoista (12) kuukauden irtisanomisajalla, ellei Osapuoli kahtatoista (12) kuukautta ennen Vuokra-ajan päättymistä ilmoita toiselle Osapuolelle Sopimuksen irtisanomisesta. Sopimus voidaan näin ollen ensimmäisen kerran irtisanoa kaksitoista (12) kuukautta ennen Vuokra-ajan päättymistä, milloin Sopimus päättyisi arviolta syyskuussa 2035.

Osapuolet sopivat, että mikäli Vuokrakohteen käyttöönotto viivästyisi arvioidusta (syyskuu 2025), Vuokralaisen Sopimuksen allekirjoitushetkellä voimassa olevia liitteessä 5 yksilöityjä 3+1 siirtymäkauden vuokrasopimuksia jatketaan (optio) 1.1.2026 alkaen siihen saakka, kunnes uusi Vuokrakohte on otettavissa käyttöön. Vuokrasopimusten ehdot jatkuvat entisenlaisina ja uuden Vuokrakohteen osalta vuokrasuhteen aloitus siirtyy vastaavasti tarvittavan ajan.

2.3 Vuokra ja muut maksut

Vuokralaisen Vuokrakohteesta Vuokranantajalle maksama vuosivuokra on arviolta euroa (arvonlisävero 0 %), jäljempänä "**Vuokra**". Vuokrakohteesta maksettava Vuokra perustuu kuuden (6) prosentin tuottovaatimukselle Vuokrakohteelle kohdistettuun osuuteen Rakennuksen toteutuneista hankekustannuksista, joka uudessa rakennuksessa on yhtä kuin tekninen arvo. Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa olevan arvonlisäverokannan mukainen arvonlisävero.

Ensimmäisen vuoden jälkeen vuokra määräytyy kulloinkin voimassa olevan teknisen arvon mukaan. Tekninen arvo tarkastetaan vuosittain.

Vuokralaisen vuokranmaksuvelvollisuus alkaa Vuokra-ajan alkaessa.

2.4 Akuutin mielenterveys- ja päihdekuntoutusyksikön tilat

Vuokrakohte sisältää akuutin mielenterveys- ja päihdekuntoutusyksikön tilat, jotka sisältävät yleisiä oleskelu- ja keittiötiloja, asukashuoneita sekä toimenpidehuoneita (jäljempänä "**Kuntoutusyksikkö**"). Kuntoutusyksikkö tarjoaa kuntoutujille kodinomaiset tilat asumiseen ja kuntoutumiseen. Asuminen Kuntoutusyksikössä perustuu Vuokralaisen päätökseen kuntoutustarpeesta sekä asukkaalle laadittavaan yksilölliseen kuntoutussuunnitelmaan. Kuntoutujilla on yksiköissä käytössä oma asukashuone ja yhteiset tilat. Osapuolet toteavat, että asuminen Kuntoutusyksikössä on sosiaalihuoltolain (1301/2014) 21 §:ssä tarkoitettua tilapäistä asumista, jota järjestetään henkilölle, joka erityisestä syystä tarvitsee asumisensa järjestämisessä hyvinvointialueen lyhytaikaista, kiireellistä apua tai 21 a §:ssä tarkoitettua tuettua asumista, jolla tarkoitetaan itsenäistä asumista, jota tuetaan sosiaaliohjauksella.

Vuokralaisen vuokraamaan Vuokrakohteeseen kuuluvat Kuntoutusyksikön toimenpide- ja toimistohuoneet sekä kolme (3) asukashuonetta, kuten liitteessä 2 on tarkemmin yksilöity. Kuntoutusyksikön yleiset oleskelu- ja keittiötilat jäävät Vuokralaisen ja Vuokranantajan yhteiskäyttöön. Loput Kuntoutusyksikön yhdeksän (9) asukashuonetta jäävät Vuokranantajan hallintaan. Vuokranantaja vuokraa näitä yhdeksää asukashuonetta pitkäaikaiseen käyttöön (minimiaika lähtökohtaisesti 6kk). Yhteisöllisessä asumisessa on noudatettava Hyvinvointialueen ohjeita ja määräyksiä. Vuokralainen kalustaa käytössään olevat huoneet.

Vuokralainen on lisäksi velvollinen maksamaan Vuokranantajalle korvausta siitä, että asukashuoneet pidetään varattuina Vuokralaisen järjestämän tilapäisen tai tuetun asumisen käyttöön ("**Varauskorvaus**"). Varauskorvaus maksetaan vain ajalta, jolloin asukashuoneet

ovat käyttämättöminä. Varauskorvaus maksetaan Vuokranantajan vuokratyöyhtiön Kiinteistö Oy Sotkanmaan (Y-tunnus 1796681-3) edellisen vahvistetun tilinpäätöksen mukaista käyttöastetta (tilinpäätöksen per 31.12.2023 mukainen käyttöaste [96,5] %) vastaavalla kertoimella.

Asukashuoneistojen vuokra ja Varauskorvaus ovat samansuuruisia. Korvauksen määrä perustuu kuuden (6) prosentin vuosittaiselle tuottovaatimukselle Vuokranantajan hallintaan jäävien Kuntoutusyksikön asuinhuoneille kohdistettuun osuuteen Rakennuksen toteutuneista hankekustannuksista jaettuna 365 vuorokaudelle. Ensimmäisen vuoden jälkeen varauskorvaus määräytyy kulloinkin voimassa olevan teknisen arvon mukaan. Tekninen arvo tarkastetaan vuosittain.

Varauskorvaukseen lisätään kulloinkin voimassa olevan arvonlisäverokannan mukainen arvonlisävero.

Vuokranantaja on velvollinen toimittamaan selvityksen asukashuoneiden käyttöasteesta ja suorittaa sen mukaisen Varauskorvauksen laskutuksen kaksi (2) kertaa vuodessa. 4

2.5 Vuokrasopimuksen allekirjoittamisen edellytykset

Osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan Sopimuksessa tarkoitetun Vuokrakohtetta koskevan vuokrasopimuksen ("**Vuokrasopimus**") liitteen 6 mukaisena, kun Rakennuksen ja Vuokrakohteen valmistumisen ja käyttöönottavaksi hyväksymisen ajankohta on luotettavasti tiedossa. Vuokrasopimuksen mukainen vuokraus alkaa Rakennuksen käyttöönotosta alkaen.

Vuokrakohtetta koskevan Vuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä Vuokrasopimukseen voidaan tehdä tarkennuksia, siten kuin Osapuolet niistä yhdessä sopivat. Osapuolet sitoutuvat ennen lopullisen Vuokrasopimuksen tekemistä tarvittaessa neuvottelemaan Vuokrasopimukseen tehtävistä tarkennuksista noudattaen Sopimuksessa ja Vuokrasopimuksessa sovittuja periaatteita.

3 SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO JA PÄÄTTYMINEN

Sopimus tulee voimaan Osapuolten allekirjoituksin ja lakkaa olemasta voimassa ilman eri ilmoitusta, kun Vuokrasopimus on Osapuolten välillä allekirjoitettu.

Mikäli Vuokranantajan toimivaltaisen toimielimen päätös hankkeen toteuttajan valinnasta ja urakkasopimuksen solmimisesta ei ole viimeistään 30.8.2024 saanut lainvoimaa, Sopimuksen voimassaolo raukeaa ilman eri ilmoitusta, elleivät Osapuolet toisin sovi.

4 SOPIMUSSAKKO JA VAHINGONKORVAUS

Tämä Sopimus allekirjoitetaan sen varmistamiseksi, että myös Vuokralainen on sitoutunut Vuokrakohteen rakennushankkeeseen tämän Sopimuksen ehtojen mukaisesti. Vuokrakohtetta ei rakenneta ilman varmuutta siitä, että Vuokralainen sitoutuu allekirjoittamaan Vuokrakohtetta koskevan Vuokrasopimuksen tämän Sopimuksen ehtojen mukaisesti. Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli aloitettu Vuokrakohteen rakennushanke jää toteutumatta (kesken) Vuokralaisesta johtuvasta syystä tai Vuokralainen kieltäytyy allekirjoittamasta Vuokrakohtetta koskevaa Vuokrasopimusta Sopimuksessa asetettujen allekirjoittamisen edellytysten täytyessä, Vuokralaisella on velvollisuus maksaa

Vuokranantajalle sopimussakkona 75 % Rakennuksen hankekustannuksista, [4 725 000] euroa.

Sopimussakko ei rajoita Vuokranantajan oikeutta vahingonkorvaukseen, mikäli Vuokralaisen sopimusrikkomuksesta aiheutunut vahinko ylittää sopimussakon määrän.

5 ILMOITUKSET

Kaikki tätä Sopimusta koskevat ilmoitukset ja tiedoksiannot on tehtävä sähköpostitse Sopimukseen merkitylle Osapuolen yhteyshenkilölle.

Osapuolen on ilmoitettava välittömästi yhteyshenkilön vaihtumisesta toiselle Osapuolelle.

6 SOPIMUSMUUTOKSET JA SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Kaikki tätä Sopimusta koskevat muutokset on tehtävä kirjallisesti Osapuolten allekirjoittamalla muutossopimuksella.

Vuokralainen ei saa siirtää Sopimusta tai siitä johtuvia oikeuksia tai velvollisuuksia kolmannelle ilman toisen Vuokranantajan suostumusta. Selvyyden vuoksi todetaan, että Vuokranantajalla on rajoittamaton oikeus luovuttaa Vuokrakohde keskeneräisenä tai valmiina ja siirtää tämä Sopimus sekä liitteen 6 mukainen Vuokrasopimus omistamalleen yhtiölle tai kolmannelle ulkopuoliselle osapuolelle.

7 SOVELLETTAVA LAKI JA RIIDANRATKAISU

Tähän Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia, pois lukien lainvalintaa koskevat säännöt.

Tästä Sopimuksesta mahdollisesti syntyvät erimielisyydet pyritään sopimaan ensisijaisesti neuvotteluteitse. Erimielisyydet, joista Osapuolet eivät keskenään pääse sovintoon, ratkaistaan ensiasteessa Kainuun käräjäoikeudessa.

8 ALLEKIRJOITUKSET

Tätä Sopimusta on tehty kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi (1) kummallekin Osapuolelle.

Kajaanissa, . .2024

Vuokranantaja

Vuokralainen

[Allekirjoittajan nimi]

[Allekirjoittajan nimi]

[Allekirjoittajan asema]

[Allekirjoittajan asema]

LIITTEET

- Liite 1 Pohjapiirustukset (kerrokset 1 ja 2)
- Liite 2 Vuokrakohteeseen kuuluvat tilat
- Liite 3 Hankekustannusten yksilöinti, kustannusarvio ●●.2024
- Liite 4 Vastuunjako Vuokranantajan ja Vuokralaisen kesken
- Liite 5 Vuokralaisen ja Vuokranantajan voimassa olevat vuokrasopimukset (3+1)
- Liite 6 Vuokrasopimus