

Sopimus Pohjanmaan hyvinvointialueen kuntayhtymän vuokrauksesta Laihian kunnan kiinteistöistä sosiaali- ja terveyshuoltotoiminnan kanssa ("Vuokrasopimus")

1. Sopimusosapuolet

VUOKRANANTAJA:

Laihian Kunta
PL 13, Laihiantie 50
66400
LAIHIA

Y-Tunnus 01985517-1

Vuokranantajan yhteistiedote:
Jari Mansikka-Aho 050-329 6519
jari.mansikka-aho@laihia.fi

VUOKRALAINEN:

Pohjanmaan Hyvinvointialueen Kuntayhtymä
Hietalahdenkatu 2-4
65130 VAASA

Y-tunnus 0349388-3

Vuokralaisen yhteistiedot:
Tommy Forsman 040 359 0397
tommy.forsman@vshp.fi

2. Vuokrauskohteet

Vuokrauskohteet tarkennetaan liitteessä 6. Vuokrauskohteet vuokrataan Pohjanmaan hyvinvointialueen kuntayhtymältä sosiaali- ja terveyshuoltotoimintaa varten. Vuokranantaja vastaa siitä, että vuokrauskohteet pysyvät vuokralaisen vaatimassa kunnossa pystyäkseen ylläpitämään palvelutuotantoa sosiaali- ja terveydenhuollossa.

Vuokrauskohteen kunto, ylläpito ja pinta-ala

- Vuokrauskohteen kunto (tekniset nykjarvot ja jälleenhankintahinta) on tarkistettu sopimussuhteen alussa ulkopuolisilta konsulteilta (liite 6).
- Vastuu vuokrauskohteen ylläpidosta sopimussuhteen aikana on sovittu Liitteessä 2.
- Vuokrauskohteet on merkitty pohjapiirroksissa Liitteessä 3.
- Vuokranantaja on tarkistanut vuokrauskohteen pintoja ja tarkistanut ettei vuokrauskohteen pinta-ala ole muiden kuin Pohjanmaan hyvinvointialueen vuokralaisten käytössä. Vuokrauskohteen pinta-ala voi muuttua sopimusajalla, jos virheellisiä tietoja ilmenee.

3. Muutostyötä toiminnan perusteella

- Vuokralainen ei saa tehdä muutos- tai korjaustyötä ilman vuokranantajan kirjallista lupaa.
- Vuokranantaja tekee vuosikorjauksia, peruskorjauksia ja perusparannuksia liitteen 4 mukaisesti.
- Toimintaperusteisen muutostyön rahoituksesta sovitaan liitteen 4 mukaisesti.

4. Sopimusaika

Voimassaoloaika: Sopimuksen voimassaoloaika on **01.01.2022-31.12.2025**.

Vuokrasopimus solmitaan Pohjanmaan hyvinvointialueen kuntayhtymän kanssa. 1.1.2023 alkaen toiminta ja vastuu sosiaali- ja terveystalvelujen järjestämisestä siirtyy Pohjanmaan hyvinvointialueelle jolle tämä vuokrasopimus siirtyy. Vuokrasopimuksen siirto ei vaadi vuokranantajan suostumusta.

Vuokralaisen optio-oikeus

Hyvinvointialueella on *Laki sosiaali- ja terveydenhuolto ja pelastustoimea koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaannpanosta 22 § (616/2021)* mukaan yksipuolinen oikeus pidentää vuokrasopimus yhdellä vuodella ja ilmoittaa kunnalle, että se käyttää oikeuttaan viimeistään kaksitoista (12) kuukautta ennen Vuokrasopimuksen päättymistä. Ennen vuokra-ajan päättymistä osapuolet voivat uudelleen sopia, että Hyvinvointialue jatkaa toiminnassaan tarvitsemiensa kiinteistöjen vuokraamista.

Irtisanominen

Sillä, jolla on sosiaali- ja terveyslainsäädännön mukaan järjestäytymisvelvollisuus erityissairaanhoidon sekä sosiaali- ja perusterveydenhuollon tarjoamiseen, on *Laki kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa 3 § (548/2016)* mukaan oikeus irtisanoa Vuokrasopimus vuosina 2024 ja 2025. Irtisanomisaika on silloin kaksitoista (12) kuukautta. Irtisanomisaika alkaa kulua sen kuukauden lopussa, jonka aikana irtisanomisesta on ilmoitettu kirjallisesti toiselle sopimuspuolelle. Korvausvastuuta ei synny tällaisen irtisanomisen seurauksena.

Uudelleenneuvotteluvelvollisuus

Molemmat Sopimusosapuolet ovat velvollisia neuvottelemaan uudelleen 1) sellaiset ehdot jotka ovat menettäneet lainmukaisuuden sosiaali- ja terveydenhuoltolainsäädännön muutosten seurauksena, sekä 2) sellaiset ehdot, jotka ovat sosiaali- ja terveyslainsäädännön muutosten seurauksen tulevat odottamattomalla tavalla jommallekummalle sopimuspuolelle kohtuuttomaksi, sekä 3) jos valtioneuvoston asetus kunnan ja maakunnan välisen vuokran määräytymisestä astuu voimaan ja asetus poikkeaa huomattavasti kuntien ja Pohjanmaan hyvinvointialueen välillä sovitusta vuokrasäännöksistä.

5. Vuokra

Vuokra, kun sopimus on sovittu, on 653.298,90 euro vuodessa (ALV 0%)

Vuokrahdekohtainen vuokra on laskettu liitteessä 6.

Vuokrat eivät sisällä arvonlisäveroa (ALV). ALV voidaan lisätä vuokraan, jos arvonlisävero on vähennyskelpoinen vuokralaisen toiminnassa.

Vuokranantaja laskuttaa vuokran kuukausittain ja vuokra koostuu pääomavuokrasta ja hoitovuokrasta liitteen 6 mukaisesti. Kiinteistöt vuokrataan kokonaisvuokraperiaatteella, jossa kaikki kiinteistön ylläpitokulut sisältyvät vuokraan ja vuokranantaja vastaa kiinteistöstä ja vuokralainen toiminnasta.

Pääomavuokra:

Teknisen nykyarvon tuottovaatimus määritetään vuosittain. Teknisen nykyarvon tuottovaatimus on Pohjanmaan hyvinvointialueen ohjausryhmässä 21.9.2021 asetettu 6 %:iin. Kiinteistön teknistä nykyarvoa ja jälleenhankintahintaa on tarkasteltu ja päivitetty 28.10.2021.

Pääomavuokrassa huomioidaan omaisuuden pääomakustannukset ja peruskorjaustarpeet mutta ei tonttivuokraa.

Hoitovuokra

Hoitovuokraan sisältyy kaikki ylläpitopalvelut kuten hallinto, kunnossapito, kiinteistöhuolto, jätehuolto, ulkoalueiden hoito ja kiinteistötekniikan ylläpito. Hoitovuokraan sisältyy myös sähkö, lämmitys ja vesi. Hoitovuokrassa huomioidaan kiinteistön toiminta.

Käyttäjäpalvelut:

Vuokralainen huolehtii omasta toiminnasta ja tukipalveluista. Tukipalveluihin kuuluu siivous ja lääketekniikka.

6. Vuokratarkistus

Pääomavuokra on sidottu kiinteistön arvoon teknisen nykyarvon ja jälleenhankinta-arvon muodossa.

Vuokratarkistuksen tekee vuokranantaja toukokuussa kunnan budjettityön yhteydessä, jonka jälkeen asiasta tiedotetaan vuokralaiselle. Vuokratarkistus astuu voimaan seuraavan vuoden alusta siitä hetkestä, kun asiaa koskevat tiedot on toimitettu vuokralaiselle.

Ensimmäinen tarkistus tehdään keväällä 2023 ja päivitetään tekniset nykyarvot ja korvausarvot 31.12.2022. Tarkastuksessa huomioidaan rakennuskustannusindeksin muutos, kiinteistön kuluminen, aikaisempina vuosina tehdyt korjaukset sekä kuluvan vuoden tulevat investoinnit kiinteistöön. Sama vuokratarkistus tehdään vuosittain keväällä kunnan budjettityön yhteydessä vuodesta 2023 eteenpäin.

Liitteessä 4 löytyy tarkemmin, miten korjaukset huomioidaan.

Hoitovuokra on sidottu

Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksiin (Tilastokeskus)

Vuosivuokratarkistuksen yhteydessä hoitovuokra tarkastetaan kiinteistön ylläpidon kustannusindeksiin edellisen vuoden vuosineljänneksen IV 20XX arvossa. Ensimmäinen tarkistus tehdään keväällä 2023 indeksiin IV 2022. Tarkastettu hoitovuokra otetaan käyttöön ensi vuodesta alkaen.

7. Vuokrasopimuksen siirrettävyys ja alivuokrasuhde

Vuokralainen ei saa ilman kirjallista suostumusta siirtää jollekin muulle vuokraoikeutta Vuokrakohteeseen tai sen osalle.

Vuokralainen saa ilman kirjallista suostumusta antaa hallintaoikeuden Vuokrakohteelle tai sen osalle jollekin muulle. Alivuokralaisia veloitetaan noudattamaan ehtoja tässä Vuokrasopimuksessa.

Vuokranantaja suostuu olemaan siirtämättä omistusoikeutta liiketilaa, joka on vuokrattavissa vuokrasopimuksen voimassaoloaikana.

8. Päiväys ja nimikirjoitus

Ellei vuokrasopimuksessa tai sen liitteissä toisin sovita, sopimukseen sovelletaan *Laki liikehuoneiston vuokrauksesta (482/95)*.

Jos sopimusdokumentit ovat sisällöltään ristiriitaisia, sovelletaan niitä seuraavassa järjestyksessä:

1. Vuokrasopimus
2. Liite 4 Muutos- ja/tai korjaustyöt
3. Liite 2 Vastuunjakotaulukko
4. Muut liitteet

Tämä sopimus on tehty kahtena (2) samanlaisena kappaleena, yksi jokaiselle sopimuspuolelle.

Paikka ja aika

Vasa XX/XX.2022

Laihian Kunta

Pohjanmaan Hyvinvointialue

Liite 1 Yleiset vuokrasperiaatteet ÖVPH
Liite 2 Vastuunjakotaulukko
Liite 3 Pohjapiirustus
Liite 4 Muutos- ja/tai korjaustyöt
Liite 5 Vuokrasneuvottelypöytäkirja
Liite 6 Kiinteistöjen arvostus ja vuokrataso