

VUOKRASOPIMUS

Pihlajalinna Terveys Oy:n
ja
Laihian kunnan välillä

1 OSAPUOLET

1.1 Pihlajalinna Terveys Oy, Y-tunnus 2303024-5, ("**Vuokranantaja**")

1.2 Laihian kunta, Y-tunnus 0180451-0 ("**Vuokralainen**")

2 SOPIMUKSEN TARKOITUS

2.1 Vuokranantaja vuokraa tämän vuokrasopimuksen kohteena olevat huoneistot ja muut tilat kolmannelta osapuolelta taikka rakennuttaa tai hankkii omistukseensa tilat, jotka ovat tämän Vuokrasopimuksen mukainen vuokrakohde ("**Vuokrakohde**").

2.2 Tällä vuokrasopimuksella ("**Vuokrasopimus**") sovitaan niistä ehdoista, joiden mukaisesti Vuokranantaja vuokraa hallitsemansa Vuokrakohteen Vuokralaiselle.

3 VUOKRAKOHDE JA HALLINTAOIKEUDEN LUOVUTUS

3.1 Vuokrakohteena ovat Toiskan rakennukset ja piha-alueet, joka sijaitsee Laihian kunnassa osoitteessa Siskontie 4, 66400 Laihia.

3.2 Vuokrakohde sisältää 52 asuinhuonetta kooltaan 13,5 – 19,5 neliometriä sekä yksi 37 neliometriä sekä yhteiset tilat. Vuokrattava huoneistopinta-ala on n 3450 neliometriä sisältäen yhteiset tilat. Piirustus rakennuksesta on esitetty liitteessä 1.

3.3 Vuokralainen vuokraa tiloja edelleen sosiaalihuollon asiakkailleen.

3.4 Vuokrakohde luovutetaan kokonaisuudessaan Vuokralaisen hallintaan alla kohdassa 4.1 määritellyn vuokrakauden alkaessa.

4 VUOKRA-AIKA, SEN JATKAMINEN JA IRTISANOMINEN

4.1 Tämä Vuokrasopimus tulee olla voimassa 1.11.2019. Vuokrasopimus on määräaikainen siten, että Vuokrasopimuksen mukainen vuokra-aika alkaa 1.11.2019 ja päättyy 31.12.2034.

4.2 Sopimus on määräaikainen ja jatkuu sen jälkeen automaattisesti määräaikaisena aina vuoden kerrallaan, ellei jompikumpi sopijapuoli vähintään vuotta ennen silloisen määräajan päättymistä ilmoita Vuokrasopimuksen voimassaolon päättyvän kulumassa olevan määräajan päättyessä.

4.3 Kummallakaan osapuolella ei ole oikeutta irtisanoa tätä Vuokrasopimusta vuokrakauden aikana.

5 VUOKRAN MÄÄRÄYTYMINEN JA VUOKRANMAKSU

5.1 Vuokralainen on velvollinen maksamaan Vuokrakohteesta Vuokranantajalle kuukausivuokra ("**Vuokra**"), jonka suuruus määräytyy Vuokralaisen liikevaihdon perusteella siten, että se on sama kuin kaikkien kunnan sosiaalihuollon asiakkaiden kanssa solmittujen Asiakasvuokrasopimusten perusteella asiakkailta perittävien kuukausivuokrien yhteismäärä.

- 5.2 Kohteen vuokran määrään vaikuttaa sopimuskauden alussa aloitettava yhteistilojen saneeraus. Saneerauksen myötä ryhmäkotien määrä vähenee, kun ryhmäkoteja yhdistetään ja asukkaiden käytössä olevat yhteistilat kasvavat.
- 5.3 Asiakasvuokrasopimusten vuokran määrä tarkistetaan vuosittain alkaen 1.1.2020 perustuen asukkaiden vuokrasopimuksen korotusehtoihin.
- 5.4 Vuokra sisältää asumisen lisäksi veden, sähkön ja kiinteistön (rakennuksen) muut ylläpitokustannukset sekä oikeuden käyttää kiinteistön yhteistiloja.
- 5.5 Vuokralaiselta perittävään vuokran määrään lisätään arvonlisäverolain (1501/1993) mukainen kulloinkin voimassa olevan arvonlisävero. Arvonlisäveron määrä on sopimuksen alkaessa 24 %. Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokraamiansa tiloja arvonlisäverovähennykseen tai ns. kuntapalautukseen oikeuttavaan tarkoitukseen.
- 5.6 Vuokralainen on velvollinen maksamaan Vuokranantajalle Vuokran arvonlisäveroineen jokaisen kuukauden 2. päivä jälkikäteen.
- 5.7 Vuokranantaja huolehtii Vuokralaisen puolesta ja sen lukuun Asiakasvuokrasopimusten mukaisen vuokrien perinnästä siten, että asiakkaat maksaisivat vuokrat Laihian kunnalle joko Laihian kunnan omalle avattavalle pankkitilille, jota Vuokranantaja hallinnoi, tai Vuokranantajan erilliselle tilille ("Asiakasvuokratili"), jolta varat tilitetään Laihin kunnalle. Vuokranantaja raportoi kuukausittain asiakaskohtaisesti eriteltynä kuukauden asiakasvuokratulot Vuokralaiselle ja laskuttaa Vuokralaiselta Asiakasvuokrasopimusten mukaisen vuokran yhteismäärän lisättynä arvonlisäverolla. Vuokranantajan on Vuokralaisen pyynnöstä annettava Vuokralaiselle selvitys Asiakasvuokratilin tilitapahtumista.
- 5.8 Vuokralainen on velvollinen maksamaan viivästyneelle vuokralle viivästyskoroa kulloinkin voimassa olevan korkolain mukaan.

6 ASIAKASVUOKRASOPIMUSTEN LAADINTA JA NIIDEN HALLINNOINTI

- 6.1 Vuokranantaja ja Vuokralainen sopivat, että Vuokranantaja huolehtii Vuokralaisen puolesta ja lukuun Vuokrakohteessa sijaitsevien huoneistojen alivuokraamisesta Asiakkaille, Asiakasvuokrasopimusten laadinnasta ja hallinnoinnista, Asiakasvuokrasopimukseen liittyvän resontran ylläpidosta, perinnästä sekä muista alivuokraamiseen liittyvistä käytännön järjestelyistä.
- 6.2 Asiakasvuokrasopimukset on tehtävä Vuokralaisen hyväksymän vuokrasopimusmallin mukaisin ehdoin. Vuokralainen valtuuttaa Vuokranantajan erillisellä valtakirjalla solmimaan Vuokralaisen puolesta Asiakasvuokrasopimukset Vuokrakohteessa sijaitsevien huoneistojen vuokraamiseksi Asiakkaille.
- 6.3 Vuokranantaja ja Vuokralainen määrittävät yhdessä Asiakasvuokrasopimusten mukaisesti Asiakkailta perittävän vuokran suuruuden kohdassa 5.1 määritellyllä tavalla. Asiakasvuokra tarkistetaan vuosittain alkaen 1.1.2019, samalla tavoin kuin kohdassa 5.1 on sovittu Vuokralaisen maksaman vuokran määräytymisestä. Asiakkailta ei peritä vuokran lisäksi arvonlisäveroa.

7 TILOJEN KUNTO JA HOITO SEKÄ KORJAUS JA MUUTUOSTYÖT

Vuokrattavissa tiloissa suoritetaan vuokrakauden alussa ja lopussa katselmus. Katselmuksesta laaditaan pöytäkirja, jonka osapuolten edustajat allekirjoittavat.

Vuokranantaja vastaa siitä, että vuokrakohde täyttää kulloinkin voimassa olevat palo-, turvallisuus- ja työsuojelumääräykset. Vuokranantajalla on oikeus kustannuksellaan suorittaa tarpeelliseksi katsomiaan korjaus- ja muutostöitä sekä muita töitä ja toimenpiteitä Vuokra-kohteessa.

Vuokranantaja vastaa kaikista kiinteistöön kohdistuvista kustannuksista.

Vuokralainen vastaa oman toimintansa erityisvaatimuksista, tekemiensä muutostöiden, asentamiensa koneiden ja laitteiden vaikutuksista ja itse toiminnan työturvallisuudesta. Vuokralainen ei kuitenkaan saa suorittaa vähäistä merkittävämpiä korjaus- tai muutostöitä Vuokra-kohteessa ilman Vuokranantajan etukäteistä kirjallista suostumusta.

Vuokralaisen tulee hoitaa tiloja huolellisesti.

8 VASTUUT

Osapuolet vastaavat tuottamuksellisesti aiheuttamistaan vahingoista. Vastuunjakotaulukko liitteenä.

9 VAKUUTUKSET

Osapuolet toteavat, että kiinteistön omistaja hankkii rakennukselle kiinteistövakuutuksen kiinteistön täydestä arvosta. Vuokralainen vakuuttaa tiloissa olevan oman, tai vuokratiloissa olevan kolmannen henkilön omistaman omaisuuden asianmukaisesti ja pitää vakuutukset voimassa koko vuokrasuhteen voimassaoloajan.

10 VUOKRASOPIMUKSEN SIIRTO

10.1 Vuokralaisella ei ole oikeutta ilman Vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista suostumusta siirtää tähän Vuokrasopimukseen perustuvia oikeuksiaan ja velvollisuuksiaan kolmannelle osapuolelle.

10.1.1 Vuokralaisella on kuitenkin edellä kohdassa 2 todetulla ja kohdan 6 mukaisesti tehdyillä alivuokrasopimuksilla oikeus vuokrata tämän Vuokrasopimuksen perusteella hallitsemiaan tiloja edelleen kohdassa 3.3 määriteltyyn asumiskäyttöön.

11 MUUT EHDOT

11.1 Vuokralaisella ei ole oikeutta osaksikaan alivuokrata Vuokrakohdetta kolmannelle ilman Vuokranantajan erillistä kirjallista suostumusta paitsi siltä osin kuin luvussa 6 on sovittu.

11.2 Vuokranantaja ja Vuokralainen sitoutuvat olemaan luovuttamatta millekään kolmannelle osapuolelle tietoja tästä Vuokrasopimuksesta tai sen sisällöstä taikka sen perusteella saamiin toista osapuolta koskevia tietoja ilman toisen osapuolen suostumusta, ellei laista tai

muista osapuolia velvoittavista säännöksistä tai määräyksistä muuta johdu. Vuokranantajalla on kuitenkin oikeus luovuttaa muutoin salassa pidettäviä tietoja mahdolliselle rahoittaja- tai sijoittajataholle. Vuokranantaja on tietoinen siitä, että Vuokralaisella on erityisiä lakimääräisiä ja muita velvoitteita antaa tietoja kolmansille osapuolille toiminnastaan joko suoraan tai epäsuorasti. Tietojen antamista tällaisille tahoille ei pidetä tämän kohdan 11.2 vastaisena tietojen luovuttamisena.

11.3 Mahdolliset muutokset tähän Vuokrasopimukseen on tehtävä osapuolten välisellä kirjallisella sopimuksella.

11.4 Mahdolliset erimielisyydet sovitaan ensisijaisesti keskinäisin neuvotteluin. Mahdolliset riitaisuudet, joista ei saada sovittua neuvottelemalla, käsitellään Pohjanmaan käräjäoikeudessa.

12 SOPIMUSKAPPALEET

Tämä Vuokrasopimus on laadittu kahtena samanasaisena kappaleena, yksi kummallekin osapuolelle.

13 ALLEKIRJOITUKSET

Laihialla xx.xx.2020

Pihlajalinna Terveys Oy

Joni Aaltonen
hallituksen puheenjohtaja

LAIHIAN KUNTA

Juha Rikala
kunnanjohtaja

Sinikka Alamylläri
talousjohtaja

LIITE Liite 1: Pohjakuva Toiska
Liite 2: Asiakasvuokrasopimus pohja