

1. Vuokranantaja

Jokilaaksojen koulutuskuntayhtymä (y-tunnus 0210010-1)
PL 72
85501 Nivala

Yhteyshenkilö:
kuntayhtymän johtaja Keijo Makkonen
puh. 050 5265 910
keijo.makkonen@jedu.fi

2. Vuokralainen

Peruspalvelukuntayhtymä Selänne (y-tunnus 2265415-2)
PL 66
85801 Haapajärvi

Yhteyshenkilö:
kuntayhtymän johtaja Tuomas Aikkila
puh 044 4456 196
tuomas.aikkila@selanne.net

3. Sopimuksen tarkoitus

Tällä sopimuksella Jokilaaksojen koulutuskuntayhtymä sitoutuu rakentamaan ja vuokralle antamaan sekä Peruspalvelukuntayhtymä Selänne sitoutuu vuokralle ottamaan jäljempänä mainitut tilat.

4. Vuokrahde

Vuokranantajan omistama Haapajärven toimipisteen maa- ja metsätalousosaston tallirakennus osoitteessa Erkkiläntie 1, 85800 Haapajärvi.

Vuokranantaja saneeraa tilat ennen vuokrasopimuksen alkamista. Vuokrattavan rakennuksen kerrosala on 355 m².

5. Käyttötarkoitus

Tilat tulevat eläinlääkäreiden yhteisvastaanottotoiminnan käyttöön.

6. Vuokra-aika

Vuokrasopimus tulee voimaan 31.5.2018. Vuokranmaksuvelvoite alkaa, kun vuokrattavien tilojen saneeraus on valmis ja tilat voidaan ottaa käyttöön. Vuokrasopimus on määräaikainen ja sen kesto on 15 vuotta. Tämän jälkeen vuokrasopimusta voidaan jatkaa toistaiseksi voimassaolevana yhteisellä sopimuksella.

7. Vuokran määräytymisperuste ja suuruus

Vuokra koostuu pääomavuokrasta, muutosrakentamisvuokrasta ja ylläpito- vuokrasta.

Pääomavuokraa peritään 1125 € (alv 0 %). Pääomavuokra perustuu käypään markkinahinta-arvioon. Pääomavuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja peruslukuna käytetään toukokuun 2018 arvoa. Sen jälkeen vertailuajankohtana on vuosittain elinkustannusindeksin saman ajankohdan pisteluku. Vuokranantajalla on oikeus korottaa pääomavuokraa elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti.

Muutosrakentamisvuokraa peritään 2558 €/kk (alv 0 %). Muutosrakentamisvuokra perustuu rakennuksen toteutuneisiin saneerauskustannuksiin ja niistä aiheutuvien kustannusten perimiseen vuokralaiselta. Tässä vuokrasopimuksessa muutosrakentamisvuokran suuruus on arvioitu 420 000 € kustannustasolla ja 1,24 % kiinteän koron mukaan. Mikäli kustannukset poikkeavat enemmän kuin 2,5 %, muutosrakentamisvuokran määrä neuvotellaan uudelleen. Mikäli rakentamisen aikana ilmenee vuokran suuruuteen vaikuttavia urakkaan kuulumattomia lisätöitä, niiden suorittamisesta on sovittava etukäteen Peruspalvelukuntayhtymä Selänteen kuntayhtymän johtajan tai ympäristöjohtajan kanssa.

Ylläpitovuokraa peritään 5 €/htm² eli 1775 € (alv 0 %).

Ylläpitovuokraan sisältyy mm.

- palo- ja kiinteistövakuutus, ei sisällä keskeytysvakuutusta
- kiinteistövero
- kiinteistön lämmityskulut
- kiinteistönhuolto ja laitehuolto (mm. LVI-laitteet ja sähköistys)
- ulkoalueen hoito (mm. lumityöt ja liukkauden torjunta)
- jätehuolto, ei sisällä erityis- eikä ongelmajätehuoltoa
- ylläpitosiivous, sisältäen siivousvälineet ja -aineet ja käsipyyhkeet ja wc-paperit. Siivouksessa on viiden viikon kesätauko, jolloin vuokraaja huolehtii itse siivouksesta.

Vuokralaiselle jää käyttösähkön ja käyttöveden kustannukset.

8. Vuokran maksaminen

Vuokralaisen on maksettava vuokra kuukausittain vuokranantajan ilmoittamalle pankkitilille kunkin kuukauden 5. päivään mennessä. Viivästyskorko on kulloinkin voimassa olevan korkolain mukainen.

9. Vuokran tarkistus

Vuokranantaja tarkistaa pääoma- ja ylläpitovuokran suuruuden talousarviovuoden syyskuussa, jolloin se ilmoitetaan vuokralaiselle. Tarkistettu vuokra otetaan käyttöön siitä seuraavan talousarviovuoden alusta. Ensimmäinen vuokrantarkistus koskee vuotta 2020.

Mikäli vuokrattavan kohteen sisällössä tai laatutasossa tapahtuu muutoksia esimerkiksi investointien kautta, voidaan ylläpitovuokran hintaa tarkistaa

myös kesken sopimuskauden vuokralaisen ja vuokranantajan yhteisellä sopimuksella. Mahdolliset muutokset sovitaan aina kirjallisesti.

10. Vuokraoikeuden siirto

Maakuntauudistuksen myötä tämä sopimus siirtyy maakunnan tai sen liikelaitoksen tai sen alla toimivan osakeyhtiön nimiin. Tämä vuokrasopimus on uutta vuokralaista sitova.

11. Vakuutukset

Vuokranantaja on velvollinen pitämään voimassa kiinteistölle kattavan palo- ja kiinteistövakuutuksen. Vuokralainen vastaa omistamansa irtaimiston vakuuttamisesta.

12. Kiinteistövero

Vuokranantaja vastaa kiinteistöverosta.

13. Vuokrasopimuksen purkaminen

Mikäli vuokralainen purkaa vuokrasopimuksen ennen 15 vuoden määräajan päättymistä, vuokralainen sitoutuu maksamaan jäljellä olevan muutosrakentamisvuokran. 15 vuoden määräaika lasketaan vuokranmaksuveloitteen alkamisesta.

Mikäli vuokrasopimus ei ole tulevassa voimaanpanolaissa (HE 14/2018 vp Hallituksen esitys eduskunnalle maakuntauudistuksen täytäntöönpanoa sekä valtion lupa-, ohjaus- ja valvontatehtävien uudelleenorganisointia koskevaksi lainsäädännöksi) maakunnalle lakisääteisesti siirtyvä sopimusvastuu ja maakunta irtisanoo vuokrasopimuksen, sitoutuu Haapajärven kaupunki viime kädessä maksamaan jäljellä olevan muutosrakentamisvuokran (Haapajärven kaupunginhallituksen päätökset 10.10.2017 § 201 ja 24.4.2018 § 109).

14. Riitojen ratkaiseminen

Sopijapuolet pyrkivät ratkaisemaan riidat ensisijaisesti keskenään sopimalla. Elleivät sopijapuolet kykene ratkaisemaan tästä sopimuksesta, sen toteuttamisesta tai tulkinnasta syntyviä erimielisyyksiä keskinäisin neuvotteluin, riita käsitellään Ylivieska-Raahen käräjäoikeudessa.

15. Muut ehdot

Tämä vuokrasopimus korvaa osapuolten 3.11.2017 ja 8.11.2017 allekirjoitetun esivuokrasopimuksen.

Vuokrasopimuksen osapuolet voivat yhteisesti muuttaa tämän sopimuksen ehtoja.

Muutoin sopimuksessa noudatetaan soveltuvin osin liikehuoneiston vuokralakia.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi samanlaista kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

___ / ___ / 2018 _____

Keijo Makkonen
kuntayhtymän johtaja
JOKILAAKSOJEN KOULUTUSKUNTAYHTYMÄ

___ / ___ / 2018 _____

Tuomas Aikkila
kuntayhtymän johtaja
PERUSPALVELUKUNTAYHTYMÄ SELÄNNE