

LUONNOS 0.5_10.2.2022**SOPIMUS PALVELU- JA VUOKRATALON (KORTTELI 8) SUUNNITTELU- JA RAKENNUTTAMISKUSTANNUKSISTA****1. SOPIJAPUOLET**

Mikalo Oy, jäljempänä vuokranantaja ja ESSOTE, jäljempänä vuokralainen sekä Mikkelin kaupunki, sitoumuksen antajana.

2. SOPIMUKSEN TAUSTA

Rakennushankkeessa toteutetaan palvelu- ja vuokratalokäyttöön tarkoitettu uudiskohde Mikkelin kaupunkiin.

Mikalo Oy tilaa ja rakennuttaa omistukseensa palvelu- ja vuokratalokäyttöön soveltuvan rakennuksen korttelissa 8 myöhemmin solmittavan urakasopimuksen mukaisesti. Rakennuksen tilaohjelmasta, suunnittelusta, rakennuttamisesta ja valvonnasta vastaa projektityöryhmä, joka koostuu Mikalo Oy:n ja ESSOTE:n asiantuntijoista sekä yhteisesti hyväksytyistä ulkopuolisista asiantuntijoista.

3. SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tällä sopimuksella sovitaan palvelu- ja vuokratalon (kortteli 8) suunnittelu- ja rakennuttamiskustannuksista osapuolten kesken. Tämän sopimuksen liitteenä olevalla vuokrasopimuksen esisopimuksella Mikalo Oy ja ESSOTE sopivat Essoten käyttöön tulevien palveluasumista palvelevien tilojen sekä palveluasumisen käyttöön rakennettavien tilojen vuokraamisen ehdoista.

Hanketta viedään eteenpäin yhteistyössä tilojen vuokraajaksi tulevan ESSOTE:n kanssa. Suunniteltu rakentamisaika on vuosien 2022-2024 aikana.

Esisopimus tarkennetaan vuokrasopimuksen muotoon sen jälkeen, kun hankkeen sisältö, valmistumisaika ja kokonaiskustannukset ovat täsmentyneet. Vuokran määrä ja muut ehdot täsmennetään varsinaisessa vuokrasopimuksessa.

4. SOPIMUS SUUNNITTELU- JA RAKENNUTTAMISKUSTANNUKSISTA

Tämän sopimuksen sopijakumppanit, Mikalo Oy, ESSOTE sekä Mikkelin kaupunki, sitoumuksen antajana, sitoutuvat siihen, että suunnittelu- ja

rakennuttamiskustannuksista vastaa Mikalo Oy. Tästä poiketen Essote vastaa oman palvelutuotantonsa käyttöä varten toteutettaviin tiloihin tulevien erillisjärjestelmien (esim. hoitajakutsu, sprinklaus) suunnittelu- ja rakennuttamiskustannuksista.

Rakentamisen suunnitteluvaiheen jälkeen esille tulevien muutosten aiheuttamista lisä- ja muutostyökustannuksista vastaa Mikalo Oy vuokra-asuntojen osalta ja Essote omaan käyttöönsä tulevien tilojen sekä palveluasumisen tarpeisiin rakennettavien tilojen osalta (siltä osin, kun lisä- ja muutostyöt aiheutuvat vuokralaisen tekemistä muutoksista hyväksytyihin suunnitelmiin).

Mikäli Mikalo Oy:n ja Essoten välille ei synny vuokrasopimusta, sitoutuu Essote korvaamaan tällöin Mikalo Oy:lle kaikki Essoten vastuulla olevat suunnittelu- ja rakennuttamiskustannukset eli Essoten käyttöön tuleviin tiloihin ja palveluasumisen tiloihin kohdistuvat suunnittelu- ja rakennuttamiskustannukset. Mikäli kustannusjaon perusteena ei tässä tilanteessa ole käytettävissä urakkatarjouksia, kustannusjaon perusteena käytetään Mikalo Oy:n ja Essoten hyväksymän rakennuttajakonsultin tekemää rakennushankkeen kustannusarvioerittelyä.

LIITE 1: KORTTELI 8:N PALVELUTALON VUOKRASOPIMUS (ESISOPIMUS)

ALLEKIRJOITUKSET

Mikkelissä, ____ . ____ . ____ .

Mikalo Oy

ESSOTE

Hannu Sormunen
toimitusjohtaja

Risto Kortelainen
kuntayhtymän johtaja

Mikkelin kaupunki

Jouni Riihelä
kaupunkikehitysjohtaja

KORTTELI 8:N PALVELUTALON VUOKRASOPIMUS (ESISOPIMUS)

Tällä vuokrasopimuksella sovitaan Essoten käyttöön tulevien palveluasumista palvelevat tilojen sekä palveluasumisen käyttöön rakennettavien tilojen vuokraamisesta ja vuokraamisen ehdoista.

1. OSAPUOLET

Vuokranantaja:

Nimi: Mikalo Oy
Osoite: Maaherrankatu 44
Postitoimipaikka: 50100 MIKKELI
Y-tunnus: 0165298-3

Vuokralainen:

Nimi: ESSOTE
Osoite: Porrassalmenkatu 35-37
Postitoimipaikka: 50100 Mikkeli
Y-tunnus: 0825508-3

Maksusitoumuksen antaja:

Nimi: Mikkelin kaupunki, talonrakennuspalvelut
Osoite: Maaherrankatu 9-11
Postitoimipaikka: 50100 MIKKELI
Y-tunnus: 0165116-3

2. VUOKRAUSKOHDE

2.1. Yleistiedot:

Osoite:	Mannerheimintie 10, kortteli 8
Postinumero:	50100
Postitoimipaikka:	MIKKELI
Vuokrattavat tilat:	Essoten käyttöön tulevat palveluasumista palvelevat tilat sekä palveluasumisen käyttöön rakennettavat tilat. Liite 3. Vuokrattavien tilojen pinta-ala- ja tilavuustiedot tarkentuvat suunnitteluprosessin aikana.

2.2. Liitteet, jotka tulevat varsinaiseen sopimukseen:

- liite 1: Vuokrakohteen sijainti (esisopimuksessa mukana)
- liite 2: Rakennuksen ulkonäkö (esisopimuksessa mukana)
- liite 3: Rakennuksen pohjapiirros (esisopimuksessa mukana)
- liite 4: Rakentamisen aikataulu
- liite 5: Vuokrausperusteet (esisopimuksessa mukana)
- liite 6: Vuokran määrä
- liite 7: Hallintosopimus
- liite 8: Vastuunjakotaulukko
- liite 9: Mikkelin kaupungin hallituksen ja valtuuston päätökset

2.3. Essoten käyttöön tulevat tilat

Essote vuokraa suoraan omaan käyttöönsä palveluasumista palvelevat yhteiset tilat, varasto-, sauna- ja pesutilat sekä toimisto- ja sosiaalityilat ym. sekä palveluasumiseen rakennettavat tilat. Tilat tarkentuvat suunnitteluprosessin aikana.

Vuokrakohteeseen vuokrataan käytettäväksi sosiaalihuoltolain 21§ mukaiseen asumispalveluun ja/tai sitä palvelemaan käyttötarkoitukseen, jota pidetään arvonlisäverolaissa tarkoitettuna ns. kuntapalautukseen oikeuttavana käyttönä. Vuokrakohteen käytössä on kuitenkin aina noudatettava voimassa olevan asemakaavan määräyksiä.

2.4. Vuokran määrittely

Vuokran määrittelyn perusteena ovat kaikki rakennuksen toteutuneet ja vuokrattaviin tiloihin kohdistuvat rakentamiskustannukset mukaan lukien Mikalo Oy:n vastuulle kuuluvat suunnittelu- ja rakennuttamiskustannukset, tontin vuokrakustannukset, kaavamääräyksen edellyttämän pysäköintivaateen täyttämistä aiheutuvat kustannukset sekä rahoituskustannukset ja tuleviin korjaustarpeisiin varautumisen kustannukset ja muut kiinteistöön kohdistuvat hoito- ja ylläpitokustannukset mukaan lukien palveluasuntojen vuokrauksesta aiheutuvat kustannukset (asukasvuokrassa). Vuokrakustannukset jyvitetään kuukausivuokraksi vuokran määrän ja rahoituslaskelman mukaisesti. Vuokra jakaantuu pääomavuokraan ja ylläpitovuokraan.

2.5. Käyttötarkoitus

Rakennusta käytetään palvelu- ja vuokra-asumisessa tai muussa vastaavassa yleishyödyllisessä käytössä.

2.6. Arvonlisäveroton käyttö ja kustannusten korvaaminen

Vuokralainen sitoutuu käyttämään Vuokrattavia tiloja arvonlisäveron vähennykseen oikeuttavaan käyttöön eli arvonlisäverolaissa määriteltyyn ns. kuntapalautukseen oikeuttavaan tarkoitukseen koko tämän Sopimuksen voimassaoloajan. Vuokra on näin ollen määritelty koskemaan Vuokrakohteen arvonlisäverollisessa käytössä olevia tiloja. Mikäli Vuokrakohteeseen ei ole kokonaan arvonlisäverolaissa tarkoitettua arvonlisäveron vähennykseen oikeuttavaa käyttöä tai mikäli

Verohallinnon tulkinta muuttuu ja tämän seurauksena Vuokranantaja, kiinteistöyhtiö tai luovutusketjun muu taho joutuu palauttamaan omassa kirjanpidossaan vähennettyä arvonlisäveroa tai ei voi tehdä arvonlisäverovähennyksiä, korotetaan vuokraa tässä kohdassa sovitulla tavalla.

Palautettavalle määrälle (lisättyinä mahdollisilla muilla palautuksesta aiheutuvilla suorilla kuluilla, esim. veronlisäykset tai korot) lasketaan 7 % vuosituotto, joka lisätään Vuokralaisen maksettavaksi tulevaan vuokraan siitä hetkestä lähtien, kun Vuokranantaja palauttaa vähennetyn arvonlisäveron Verohallinnolle. Tämän lisäksi Vuokralainen on velvollinen korvaamaan Vuokranantajalle ja kiinteistöyhtiölle arvonlisäveron palauttamisesta aiheutuvat neuvonantajakulut kohtuulliseen määrään asti.

Vuokran korotuksessa huomioidaan kaikki palautuksesta Vuokranantajan maksettavaksi tulevat suorat kustannukset, eli palautettava arvonlisävero lisättyinä mahdollisilla muilla palautuksesta aiheutuvilla suorilla kuluilla, kuten veronlisäykset, oma-aloitteisten verojen ilmoituksen myöhässä antamisesta maksettava korotus sekä viivästyskorot.

Mikäli Verohallinto katsoo, että Vuokrakohde ei ole ollut lainkaan arvonlisäveron vähennykseen oikeuttavassa käytössä ja juoksevista kuluista ja kiinteistöinvestoinnista tehdyt arvonlisäverovähennykset joudutaan palauttamaan viivästysseuraamuksineen Verohallinnolle, vuokran määrä lasketaan uudelleen vuokrasopimuksen alusta lähtien. Vuokraa korotetaan siten, että palautettavalle määrälle, sisältäen arvonlisäveron palautuksesta aiheutuneet kustannukset, lasketaan 5 %:n mukainen vuosituottoja uudelleenlaskettu vuokra käsitellään tällöin arvonlisäverottomana.

Mikäli Vuokrakohde siirtyy mistä tahansa syystä vuokrasopimuksen aikana arvonlisäveron vähennykseen oikeuttavasta käytöstä arvonlisäveron vähennykseen oikeuttamattomaan käyttöön, korotetaan Vuokralaisen maksettavaksi tulevaa vuokraa Vuokranantajalle vähentämättä jäävien tai palautettavien arvonlisäverokustannusten perusteella siitä hetkestä lähtien, kun Vuokranantaja joutuu palauttamaan vähennettyä arvonlisäveroa verottajalle tai ei voi vähentää kustannuksiin sisältyvää arvonlisäveroa. Palautukset, joita Vuokranantaja joutuu tekemään arvonlisäveron kiinteistöinvestointeja koskevan tarkistusmenettelyn kautta kunkin vuoden joulukuun oma-aloitteisten

verojen veroilmoituksella, huomioidaan aina seuraavan vuoden tammikuusta lähtien Vuokralaisen maksettavaksi tulevan vuokran määrässä. Muut palautukset sekä näihin liittyvät suorat kustannukset huomioidaan aina maksukuukautta seuraavan kuukauden alusta Vuokralaisen maksettavaksi tulevan vuokran määrässä siten, että uusi vuokra lasketaan Vuokranantajalle syntyneiden kustannusten perusteella Vuokrakohdetta koskevan tuottovaateen mukaisen vuosituottoprosentin perusteella.

Mikäli tämän Sopimuksen tekemisen jälkeen julkinen viranomaisen määrää uusia veroja ja maksuja taikka niiden korotuksia liittyen tämän Sopimuksen mukaiseen vuokraustoimintaan, lisätään ne sellaisenaan vuokran määrään.

2.7. Tarkennukset

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan yllä mainittua käyttötarkoitusta ja harjoittamaan yllä mainittua toimintaa. Käyttötarkoituksesta ja sovitusta toiminnasta ei saa poiketa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Tilojen osittaistakaan hallintaa ei saa luovuttaa, tässä sopimuksessa mainitsemattomalle, kolmannelle osapuolelle ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta. Vuokralainen vastaa toiminnan vaatiminen lupien ja tarvittavien viranomaistarkastusten hakemisista ja kustannuksista.

3. KIINTEISTÖN KORJAUKSET JA YLLÄPITO

Essote vuokralaisena vastaa kaikista vuokraamiinsa tiloissa olevien erillisjärjestelmien ylläpitoon, huoltoon, käyttöön ja kulumiseen liittyvistä kustannuksista, vaikka niitä ei ole erikseen vastuunjakotaulukossa tai muissa sopimuksen liitteissä mainittu.

Mikalo Oy kiinteistön omistajana vastaa kiinteistön Mikalo Oy:n vuokra-asuntokäytössä olevien tilojen ylläpidosta, huollosta ja korjauksista.

Vuokranantaja ei vastaa sähkön ja lämmön eikä jäte-, lämpimän- tai kylmänveden saannista eikä niiden jakelussa tapahtuvista katkoista, rajoituksista tai epäsäännöllisyyksistä, mikäli ne aiheutuvat vuokranantajasta riippumattomista syistä.

Vuokranantaja sitoutuu tarvittaessa neuvottelemaan vuosittain ennen vuokran tarkistusta vuokralaisen kanssa kiinteistöön tehtävistä

vuosikorjauksista sekä muista vuokran määrään vaikuttavista seikoista, sekä tarvittaessa tämän sopimuksen ehtojen tarkistamisesta.

Vuokralaisen tulee pyytää vuokranantajalta lupa vuokratuissa tiloissa suoritettaviin korjaustoimenpiteisiin.

Mikäli kiinteistössä toteutetaan vuokrasopimuksen voimassaoloaikana peruskorjauksia, sitoutuvat Mikalo Oy vuokranantajana ja Essote vuokralaisena neuvottelemaan ennen peruskorjauksen käynnistämistä peruskorjausten toteuttamisen ajankohdasta, kustannuksista sekä peruskorjauksen mahdollisesta vaikutuksesta vuokrasopimuksen ehtoihin.

4. VUOKRA-AIKA JA IRTISANOMINEN

Tämä vuokrasopimus on määräaikainen. Ensimmäinen vuokrakausi on kaksikymmentäviisi (25) vuotta ja se alkaa, kun Rakennus on käyttöönottotarkastuksessa hyväksytty käyttöönotettavaksi viranomaisen toimesta ja luovutettu Vuokralaisen käyttöön sekä vuokranmaksu on alkanut ("Vuokra-aika"). Ensimmäisen Vuokra-ajan jälkeen Vuokralaisella on oikeus jatkaa Vuokra-aikaa viiden vuoden määräaikaisella vuokrakaudella. Vuokralaisen on ilmoitettava Vuokranantajalle kirjallisesti viimeistään 12 kuukautta ennen Vuokra-ajan päättymistä, mikäli se haluaa jatkaa Vuokra-aikaa edellä mainitulla viiden vuoden määräaikaisella vuokrakaudella. Viiden vuoden määräaikaisen vuokrakauden jälkeen Vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana kahdentoista (12) kuukauden molemminpuolisella irtisanomisajalla.

Arvioitu vuokra-ajan alkamisajankohta on XXXX. Tarkka valmistumisajankohta sovitaan rakennustöiden käynnistyttyä.

Vuokralaisella on oikeus aloittaa tilojen sisustaminen ja kalustaminen vähintään kaksi (2) viikkoa ennen Vuokra-ajan alkua. Vuokranantaja huolehtii, että urakoitsija hankkii rakennusvalvonnan käyttöönottoluvan ennen vuokra-ajan alkamista.

Vuokralaiseen sovelletaan lakia kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollosta. Vuokralaisella on oikeus kyseisen lain mukaan irtisanoa vuokrasopimus päättyään vuoden 2024 tai 2025 aikana

kahdentoista kuukauden irtisanomisaikaa noudattaen ilman, että irtisanomisesta syntyy Vuokralaiselle korvausvelvollisuutta.

5. VUOKRAUSPERUSTEET JA VUOKRAN SUURUUS

ARA-vuokra-asunnoista perittävistä vuokrista säädetään korkotukilain (604/2001) 13 §:ssä ja aravarajoituslain (1190/1993) 7 §:ssä, jotka vastaavat sisällöllisesti toisiaan. Asuntojen vuokranmäärityksessä on noudatettava omakustannusperiaatetta laissa säädetyn rajoitusajan ajan.

Vuokranantajan palvelu- ja vuokraustoiminta perustuu omakustannusperiaatteeseen. Omakustannusperiaate tarkoittaa, että vuokriin kohdistetaan kaikki kiinteistöjen kustannukset ja omalle pääomalle määritellyt kustannukset.

Vuokrasopimus tehdään kokonaisvuokraan perustuvaksi. Kokonaisvuokra muodostuu pääoma- ja ylläpitovuokrasta. Vuotuinen kokonaisvuokra jaetaan edelleen kuukausivuokraksi. Kokonaisvuokran suuruus määräytyy toteutuneiden kustannusten perusteella.

Rakennuksen vuokra perustuu pääomavuokraan. Vuokrantarkistuksen korotusperusteena pääomavuokran osalta ovat rahoituslaskelman hinnoitteluperusteet. Hinnoitteluperusteet määräytyvät kohteen sen hetkisistä lainoituksen pääoma- ja korkokuluista.

Ylläpitovuokraan kohdistetaan kaikki kiinteistön juoksevien kulujen kustannukset sisältäen laskennallisen kunnossapito-osuuden suunnitelmallisiin korjauksiin sekä vikakorjauksiin vuositasolla.

Vuokria korotetaan kalenterivuosittain edellisen vuoden lokakuun elinkustannusindeksin mukaisesti. Mikäli elinkustannusindeksi laskee, vuokraa ei alenneta.

Vuokrausperusteet liitteessä 5.

6. VUOKRAN MAKSU

Vuokralaisen vuokranmaksuvelvollisuus alkaa Vuokra-ajan alkaessa.

Vuokralainen maksaa Vuokran kuukausittain etukäteen viimeistään kunkin kuukauden 5. päivänä Vuokranantajan ilmoittamalle pankkitilille tai erillistä laskua vastaan.

Vuokranmaksun mahdollisesti viivästyessä suoritetaan maksamattomalle määrälle korkolain mukaan määräytyvää vuotuista viivästyskorkoa eräpäivästä maksupäivään saakka.

7. MAHDOLLISET MUUTOSTARPEET

Vuokralainen vastaa edellä sovitulla tavalla toimintansa edellyttämien viranomaislupien hankkimisesta. Vuokranantaja sitoutuu tarvittaessa myötävaikuttamaan ja antamaan valtuutuksia lupien hankkimiseen.

8. OSAPUOLTEN OIKEUDET JA VELVOLLISUUDET

Varsinaisen vuokrasopimuksen erillisessä liitteessä sovitaan osapuolten välisistä vastuista ja velvollisuuksista, jonka mukaisesti osapuolet vastaavat myös aiheutuneista kustannuksista.

Vuokralainen ottaa toiminnanvastuuvakuutuksen, joka kattaa vuokralaisen huoneistolle, kiinteistölle ja ulkopuolisille aiheuttamat vahingot.

9. ERITYISEHDOT

Vuokralainen sitoutuu siihen, että vuokrattava kiinteistö ja muu vuokraukseen kohdistuva ovat arvonlisäverolain (30.12.1993 /1501) vähennykseen tai palautukseen oikeuttavassa käytössä.

Jos vuokranantaja joutuu vuokralaisen toimenpiteiden tai laiminlyöntien vuoksi maksamaan palautuksia tai suorittamaan muita sanktioita on vuokralainen velvollinen korvaamaan vastaavan määrän vuokranantajalle.

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää tätä vuokrasopimusta kolmannelle osapuolelle ilman vuokranantajan etukäteistä kirjallista suostumusta.

Vuokralaisen on varmistettava aina verottajalta muuttaessaan (mm. ulkoistaminen), laajentaessaan tai supistaessaan toimintaansa, että

kiinteistö täyttää edelleen arvonlisäverolain mukaiset edellytykset arvonlisäveron vähennysoikeuteen. Mikäli vuokranantaja menettää vuokralaisesta johtuvista syistä arvonlisäveron vähennysoikeuden, kustannuksista vastaa vuokralainen.

Sopimuksen ehtoja tulee tarkistaa ainakin, mikäli osapuolten toiminnassa tapahtuu sellaisia muutoksia, jotka vaikuttavat toiminnan laajuuteen, tai jos sopimusosapuolten asemassa tapahtuu muutoksia (esim. vuokralainen siirtää sopimuksen eteenpäin tai vuokranantaja muuttuu).

Vuokralainen vastaa oman toimintansa huoneistolle asettamien vaatimusten täyttämisestä.

Vuokralainen on velvollinen antamaan vuokranantajalle tämän pyytämät tarpeelliset tiedot harjoitetun toiminnan ja muiden edellä mainittujen seikkojen tarkastamiseksi vuokranantajan asettamassa kohtuullisessa määräajassa.

10. SOPIMUKSEN POIKKEUKSELLINEN PÄÄTTÄMINEN

Osapuolilla on oikeus purkaa tämä sopimus laissa liikehuoneiston vuokrasta määritellystä tai muusta erittäin painavasta syystä, jos rikkomuksella on osapuolelle olennaista merkitystä.

Mikäli osapuoli haluaa käyttää purkuoikeuttaan, tulee hänen toimia, kuten tässä sopimuksessa ja laissa liikehuoneiston vuokrauksesta on säädetty.

11. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tätä sopimusta koskevat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti osapuolten välisin neuvotteluin.

Ellei osapuolten välillä päästä sopimukseen, kaikki tähän vuokrasopimukseen tai sen rikkomiseen, päättämiseen tai pätevyysliittymään liittyvät riitaisuudet, erimielisyydet ja vaateet ratkaistaan välimiesoikeudessa.

12. SOVELLETTAVA LAKI

Jollei muuta ole sovittu, tämän sopimuksen tulkinnassa noudatetaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995) siihen tulleine muutoksineen.

13. SOPIMUSKAPPALEET

Tätä sopimusta on tehty kolme (3) samasanaista kappaletta, yksi (1) kullekin osapuolelle.

14. ALLEKIRJOITUKSET

Tämä Sopimus tulee voimaan, kun kaikki Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja, kun Etelä-Savon sosiaali- ja terveystieteiden tutkimuskeskuksen ja Mikkelin kaupungin toimivaltaisten viranomaisten päätökset ovat saaneet lainvoiman.

Mikkelissä, ____ . ____ . ____ .

Mikalo Oy

ESSOTE

Hannu Sormunen
toimitusjohtaja

Risto Kortelainen
kuntayhtymän johtaja