

VUOKRASOPIMUS **LUONNOS**

Tämä vuokrasopimus ("Vuokrasopimus") on tehty seuraavien osapuolten välillä:

1. Vuokranantaja

Attendo Oy

Itämerenkatu 9, 00181 Helsinki

Yhteyshenkilö: Niko Saarinen

Puh. 050 383 9954

Y-tunnus 1755463-2

("Vuokranantaja")

2. Vuokralainen

Kemijärven kaupunki

Vapaudenkatu 8 PL 5, 98101 Kemijärvi

Yhteyshenkilö: **XXX**

Puh. **XXX**

Y-tunnus 0191717-9

("Vuokralainen")

3. Sopimuksen tarkoitus

Tällä sopimuksella osapuolet sopivat Attendo Oy:n vuokraaman Vuokrakohteen edelleen vuokraamisesta Vuokralaiselle tämän sopimuksen mukaisilla ehdoilla

4. Vuokrakohte

Sopimuksen kohteena on Kemijärvi, Vesapolku 15-paikkainen palvelukotirakennus piha-alueineen ("**Vuokrakohte**"). Vuokrakohte sijaitsee osoitteessa Vesapolku 2, 98100 Kemijärvi. Vuokrakohteen kiinteistötunnus on 320-3-3057-1-L1.

Vuokrakohte vuokrataan käytettäväksi palvelukotitoimintaan ja/tai sitä palvelemaan käyttötarkoitukseen.

Vuokralainen on todennut, että Vuokrakohte soveltuu Vuokralaisen käyttötarkoitukseen toiminnallisesti ja teknisesti. Vuokralainen ottaa Vuokrakohteen vastaan sellaisena, kuin se Vuokra-ajan alkaessa on.

5. Vuokra-aika

Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi kahdentoista (12) kuukauden molemmin puoleisella irtisanomisajalla. Vuokra-aika alkaa, kun kohde luovutetaan vuokralaiselle.

Vuokralaisella on oikeus irtisanoa tämä sopimus rajoituslain 1299/2019 mukaisesti 2024 tai 2025 aikana 12 kuukauden irtisanomisaikaa noudattaen.

6. Vuokran määrä

Vuokran määrä vuokranmaksuvelvollisuuden alkaessa on 14 500 euroa/kuukausi ("**Vuokra**"). Vuokran määrään lisätään voimassa oleva arvonnisävero.

Vuokran määrä ei ole miltei osiin pinta-alaan perustuva.

7. Vuokran maksaminen

Vuokranantaja laskuttaa vuokralaista kerran kuukaudessa edellä mainittujen ehtojen mukaisesti. Laskutus tapahtuu kohdekuukauden 5. päivään mennessä. Maksuehtona on 14 päivää netto.

8. Vuokrakohteen hoito ja ylläpito

8.1 Vuokranantajan vastuut

Vuokranantajan vastattavia kustannuksia ovat kiinteistövero, kiinteistön täysarvovakuutus ja maanvuokra. Lisäksi vuokranantaja järjestää kustannuksellaan Vuokrakohteeseen liittyvän hallinnon.

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan Rakennuksen rakenteellisista peruskorjauksista ja niistä aiheutuvista kustannuksista. Peruskorjauksilla tarkoitetaan erillisenä hankkeena toteutettavaa korjausrakentamista, jossa korjaustoimenpiteen kohteena oleva rakennusosakokonaisuus tai sen merkittävä osa uusitaan tai peruskorjataan kokonaisuudessaan. Peruskorjauksia suoritetaan rakenteiden tultua elinkaarensa päähän siten, ettei niiden korjaaminen ole teknistaloudellisesti kannattavaa. Mikäli Vuokrakohteessa havaitaan peruskorjaustarpeita, tulee Vuokralaisen ilmoittaa näistä Vuokranantajalle viipymättä.

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan Vuokrakohteen kunnossapito-, hoito-, ja korjaustoimenpiteiden suorittamisesta. Vuokranantajan vastattavia kuluja ovat kustannukset lämmityksestä, sähköstä, vedestä, jätevedestä, jätehuollosta, lumenluonnista ja hiekoituksesta, rakennuksen ja laitteiden huollosta, tarvikkeista ja ylläpitokorjauksista.

8.2 Vuokralaisen vastuut

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan Vuokrakohtetta huolellisesti ja huolehtimaan siitä, että niiden käyttäjät noudattavat terveyden, siisteyden ja järjestyksen ylläpitämiseksi annettuja säännöksiä ja määräyksiä. Vuokralainen on vastuussa tilojen turvallisuudesta ja turvallisesta käytöstä paitsi omalta, myös henkilökuntansa, asiakkaidensa sekä vieraidensa osalta.

Vuokranantajan ja Vuokralaisen edustajat pitävät vuosittain kiinteistöllä katselmuksen. Lisäksi Vuokranantajalla on oikeus toimittaa kiinteistöllä muulloinkin katselmuksia ilmoitettuaan siitä kohtuullisessa ajassa etukäteen Vuokralaiselle.

Vuokralaisen velvollisuudesta ilmoittaa Vuokranantajalle Vuokrakohtetta kohdanneesta vahingosta sekä Vuokralaisen vahingonkorvausvelvollisuudesta on säädetty liikehuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa. Vuokralainen vastaa liiketoimintansa Vuokrattaville tiloille asettamien vaatimusten täyttämistä, myös kaikkien ympäristöä ja turvallisuutta koskevien määräysten osalta.

Vuokralainen vastaa käytössään olevien vuokraamiensa tilojen ja siivouksesta ja puhtaanapidosta omalla kustannuksellaan.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan suorittamaan vuokrattuihin tiloihin kuuluvien Vuokralaisen asentamien koneistojen ja laitteiden huollot ja korjaukset.

Vuokralainen ottaa ja kustantaa itse toimintansa edellyttämät luvat ja vakuutukset ja on velvollinen pitämään toimintansa edellyttämät luvat voimassa.

8.3 Tietoliikenne

Vuokranantaja osoittaa rakennukseen asennetusta tietoliikennekaapeloinnista vuokralaisen käyttöön johtoja tai kuituja, joita vuokralainen voi käyttää tietoliikenneyhteyksiensä muodostamiseen. Vuokralainen järjestää itselleen ja huolehtii itse tarvitsemistaan laitekaappiyhteyksistä ja kalusteista, puhelinliikenneyhteyksistä, puhelinkeskuksista ja puhelinkoneista ja vastaa niistä johtuvista kaikista kuluista, korjauksista ja tarpeellisista muutostöistä.

8.4 Avaimet ja kulkutunnisteet

Vuokralainen vastaa kohteen avainhallinnosta, luovutetuista avaimista ja niiden palauttamisesta. Vuokralaisen tulee noudattaa avainhallinnon hoitamisessa lukkotoimittajan antamia ohjeita ja huolellisuutta.

Vuokrasopimuksen päättyessä Vuokralainen luovuttaa avaimet ja avainhallinnon Vuokranantajalle.

Mahdollisesti tarvittavat lisäavaimet/tunnisteet Vuokralainen hankkii kustannuksellaan.

9. Ympäristövahingot

Vuokralainen vastaa siitä, ettei sen Vuokrakohteessa harjoittama toiminta aiheuta maaperän tai rakenteiden pilaantumista taikka muita ympäristöhaittoja. Vuokralainen sitoutuu toiminnassaan noudattamaan Suomessa voimassa olevia ympäristönsuojeluun liittyviä lakeja ja toimimaan hyvien ympäristöön liittyvien periaatteiden mukaisesti.

10. Muutostyöt

Vuokralaisella ei ole oikeutta tehdä Vuokrakohteessa muutostöitä ilman Vuokranantajan etukäteen antamaa kirjallista suostumusta, josta Vuokranantaja ei saa perusteettomasti kieltäytyä. Ennen muutostöiden suorittamista on lisäksi sovittava siitä, miten työt on toteutettava ja miten niiden suorittamista valvotaan. Vuokralaisella ei ole oikeutta saada korvausta Vuokranantajalta suorittamistaan muutostöistä, ellei siitä ole Vuokranantajan kanssa erikseen kirjallisesti sovittu.

Vuokranantajan niin vaatiessa Vuokralainen on velvollinen omalla kustannuksellaan vuokrasuhteen päättyessä poistamaan tekemänsä muutostyöt ja korjaamaan poistamisesta aiheutuneet jäljet.

11. Toimintahäiriöt ja Vuokranantajan vastuu

Tilapäiset toimintahäiriöt tai laiterikot vesi-, viemäri-, lämpö-, sähkö- tai tietoliikenneteknisissä laitteissa tai rakenteissa taikka niiden kautta toimitettavien hyödykkeiden jakelussa tai Kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset, ennalta ilmoitetut katkokset eivät oikeuta Vuokralaista korvauksen saantiin tai Vuokran alennukseen, mikäli ne eivät johdu Vuokranantajasta johtuvasta syystä.

Vuokranantaja ei ole vastuussa kohteessa olevalle Vuokralaisen tai kolmannen osapuolen liiketoiminnalle tai omaisuudelle aiheutuneesta kustannuksesta, vahingosta tai menetyksestä, ellei kustannus, vahinko tai menetys johdu Vuokranantajan tahallisuudesta tai törkeästä tuottamuksesta.

12. Indeksiehto

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Perusindeksi (kk/v): 3/2021. Tarkistusajankohta/-kohdat: 1.1. joka vuosi, ensimmäinen tarkistus 2022. Tarkistusindeksi on tarkistusajankohtaa edeltävän lokakuun pisteluku.

Vuokrantarkistus lasketaan vuosittain vertaamalla perus-vuokraa (ts. Vuokra-ajan alkamishetken Vuokra) ja perusindeksiä kunkin vuoden tarkistusindeksiin.

Mikäli indeksin pisteluku on alempi, ei Vuokraa kuitenkaan alenneta.

13. Sopimuksen päätyminen ja poismuutto

Vuokrasopimus päättyy kohdassa 5 mainitun mukaisesti. Muuttopäivä on vuokra-ajan viimeinen päivä. Sopimuksen päättyessä tilojen tulee olla tavanomainen kuluminen huomioon ottaen hyvässä kunnossa ja siivottuna.

Vuokralaisella on velvollisuus Vuokranantajan vaatimuksesta poistaa omalla kustannuksellaan Vuokrakohteeseen alun perin kuulumattomat kalusteet, koneet ja laitteet, kaapeloinnit, teippaukset, kyltit jne., sekä korjata ja siivota kaikki poistamisesta aiheutuneet jäljet. Vuokralaisen on muutoinkin siivottava Vuokrakohde huolellisesti.

Osapuolet suorittavat poismuuton yhteydessä, tai muuna Osapuolten sopimana ajankohtana, luovutustarkastuksen, missä arvioidaan Vuokrakohteen kunto. Jos luovutustarkastuksessa todetaan puutteita, tulee Vuokralaisen korjata todetut puutteet kustannuksellaan mahdollisimman nopeasti.

14. Sopimuksen siirtäminen ja alivuokraus

Vuokralaisella ja kulloinkin sosiaalihuollon lakisäätteisessä järjestämisvastuussa olevalla on oikeus tehdä Vuokrakohteessa asuinhuoneita koskevia vuokrasopimuksia hoivapalveluita käyttävien asukkaiden kanssa.

Vuokralainen ei saa ilman Vuokranantajan erikseen antamaa lupaa siirtää vuokraoikeuttaan tai alivuokrata Vuokrakohdetta lukuun ottamatta edellisessä kappaleessa mainittua palveluasuntojen alivuokraamista. Vuokralaisella on kuitenkin oikeus siirtää vuokrasopimus sellaiselle kolmannelle toimijalle, jolle Vuokralaisen tehtävät ovat siirtyneet (=ns. Sote-maakunta). Mahdollisella Vuokrasopimuksen siirrolla ei ole vaikutusta tämän sopimuksen ehtoihin.

15. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Mikäli tästä Vuokrasopimuksesta ei muuta ilmene, sovelletaan Vuokrasopimukseen Suomen lakia ja solmimishetkellä voimassa olevaa lakia liikehuoneistojen vuokrauksesta.

Osapuolet pyrkivät ratkaisemaan mahdolliset erimielisyydet keskinäisillä neuvotteluilla. Mikäli neuvottelut eivät tuota tulosta, ratkaistaan kaikki tästä sopimuksesta aiheutuvat tai siihen liittyvät erimielisyydet Lapin käräjäoikeudessa ensimmäisenä oikeusasteena.

16. Voimaantulo

Tämä Vuokrasopimus tulee voimaan, kun molemmat Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

17. Sopimuskappaleet, päiväys ja allekirjoitukset

Tätä Vuokrasopimusta on tehty kaksi samasanaista kappaletta, yksi Vuokranantajalle ja yksi Vuokralaiselle.

Kemijärvellä, ____ . ____ kuuta. 2021

ATTENDO OY

Virpi Holmqvist
Toimitusjohtaja

KEMIJÄRVEN KAUPUNKI

XXXX

XXXX

LIITTEET:

1. Pohjapiirros
2. Vastuunjakotaulukko
3. Yhteystietolomake