

# Esisopimus vuokrasuhteesta

## **Kohde:**

Suomussalmen SOTE-keskus

**Päiväys:** 7.5.2026

## Sisällys

1	OSAPUOLET .....	2
1.1	Vuokranantaja .....	3
1.2	Vuokralainen .....	3
2	SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS .....	3
3	ASIAKIRJOJEN PÄTEVYYSJÄRJESTYS.....	4
4	VUOKRAKOHDE .....	4
5	SUOMUSSALMEN VANHA TERVEYSASEMA .....	5
6	VUOKRAKAUSI .....	5
7	VUOKRAN MÄÄRÄYTYMISEN PERUSTEET JA MAKSUTAPA [SEKÄ MUUT MAKSUT] .....	6
8	VUOKRASOPIMUKSEN ALLEKIRJOITTAMISEN EDELLYTYKSET .....	6
9	ESISOPIMUKSEN VOIMASSAOLO JA PÄÄTTYMINEN .....	7
10	SOPIMUSSAKKO JA VAHINGONKORVAUS .....	7
11	ILMOITUKSET .....	7
12	SOPIMUSMUUTOKSET JA SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN .....	8
13	SOVELLETTAVA LAKI JA RIIDANRATKAISU .....	8
14	ALLEKIRJOITUKSET .....	8

# 1 OSAPUOLET

## 1.1 Vuokranantaja

Suomussalmen Tilapalvelut Oy

**Y-tunnus:** 3544991-6

**Osoite:** Kauppakatu 20, 89600 Suomussalmi

**Yhteyshenkilö:** Niko Vesterlund ([niko.vesterlund@suomussalmi.fi](mailto:niko.vesterlund@suomussalmi.fi))

## 1.2 Vuokralainen

Kainuun hyvinvointialue

**Y-tunnus:** 3221331-8

**Osoite:** PL 400, 87070 Kainuu

**Yhteyshenkilö:** Timo Halonen ([timo.halonen@kainuu.fi](mailto:timo.halonen@kainuu.fi))

# 2 SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Vuokranantaja aikoo rakennuttaa Suomussalmen kunnassa osoitteessa Välskärinkuja 6, 89600 Suomussalmi sijaitseville kiinteistöille 777-406-95-85, 777-406-95-84 ja 777-406-95-212 ("Kiinteistöt") terveydenhuollon palvelujen tuottamiseen käytettäviä tiloja sisältävän terveysasemarakennuksen ("**Rakennus**"). Rakennusta koskeva rakennushanke käsittää uudisrakennuksen rakentamisen kiinteistöille ("**Rakennushanke**"). Osapuolten tarkoituksena on, että vuokralainen vuokraa rakennettavasta rakennuksesta tiloja käyttöönsä terveydenhuollon palvelutuotantaan varten.

Tällä esisopimuksella osapuolet sopivat keskeisimmistä vuokraehdoista sekä niistä ehdoista ja aikataulusta, joiden puitteissa osapuolet allekirjoittavat jäljempänä esisopimuksessa määriteltyä vuokratilaa koskevan lopullisen liikehuoneiston vuokrasopimuksen ("**Vuokrasopimus**"). Vuokrasopimus (LUONNOS) on tämän esisopimuksen liitteenä 1.

Tämä esisopimus liittyy osapuolten rakennushanketta koskevaan 1.6.2026 allekirjoitettuun hankesopimukseen ("**Hankesopimus**").

Rakennushankkeen kustannusarvio on yhteensä kaksitoista miljoonaa (12 000 000) euroa (alv 0 %). Kustannukset sisältävät mm. vuokranantajalle aiheutuvat rakennuksen suunnittelu-, rakennus-, työmaajohto- ja projektinjohtokulut.

Vuokranantaja toimii rakennuksen rakennuttajana ja huolehtii rakennushankkeen kilpailuttamisesta, urakkasopimuksen tekemisestä sekä rakennushankkeen toteutumisesta ja valvonnasta. Tarkemmasta rakennushankkeen toteuttamisesta sekä vastuu- ja kustannusjaosta on sovittu osapuolten kesken hankesopimuksessa.

Alueella on tehty asemakaavamuutos, joka mahdollistaa hankkeen mukaisen rakennuksen rakentamisen kortteliin 1215. Suomussalmen kunnanvaltuusto on hyväksynyt asemakaavamuutoksen 30.10.2023. Korttelissa asemakaavamerkintä YS ”*Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue*”.

### 3 ASIAKIRJOJEN PÄTEVYYSJÄRJESTYS

Asiakirjojen pätevyysjärjestys on seuraava:

1. Hankesopimus
2. Esisopimus
  - a. Liite 1 (Vuokrasopimus (LUONNOS))
  - b. Liite 2 (Kustannusarvio)
3. Hankesuunnitelma
4. Tilaohjelma

Vuokranantaja ja vuokralainen ovat solmineet hankesopimuksen, jossa sovitaan rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvistä ehdoista. Vuokralainen on tietoinen hankesopimuksen sisällöstä ja hyväksyy sen, että hankesopimus täydentää tätä esisopimusta ja tämä esisopimus on laadittu hankesopimuksessa todettujen ehtojen perusteella. Mikäli esisopimuksen ja hankesopimuksen välillä on ristiriitaa, sovelletaan ensisijaisesti hankesopimusta.

## 4 VUOKRAKOHDE

Vuokranantajan ja vuokralaisen välillä tämän esisopimuksen mukaisesti allekirjoitettavan vuokrasopimuksen kohteena on vuokranantajan omistukseen rakennettavassa rakennuksessa olevat tilat piha-alueineen ("**Vuokrakohde**"). Vuokrakohde koostuu terveydenhuollon palvelutuotannon tiloista.

Vuokrakohteeseen kuuluvien tilojen bruttopinta-ala on yhteensä noin 3 524 m<sup>2</sup>.

Kustannusarvio on tehty käyttäen rakennuksen 3 524 m<sup>2</sup> bruttopinta-alaa.

Hankesuunnitelmassa rakennuksen hyötyala on 1 958 m<sup>2</sup>. Hyötyalaan ei ole laskettu mukaan rakennuksen käytäviä, teknisiä- sekä muita yhteisiä tiloja, joten bruttoalan käyttäminen kustannuslaskelman pohjana on perusteltua. Pinta-alat tarkentuvat rakennushankkeen suunnittelun edistyessä. Lopullisessa vuokrasopimuksessa käytetään toteutunutta kerrosalaa.

## 5 SUOMUSSALMEN VANHA TERVEYSASEMA

Osapuolet sitoutuvat Suomussalmen vanhan terveysaseman osalta siihen, että vuokralainen jatkaa vanhan terveysaseman tilojen vuokraamista sosiaalipalveluiden toimintoihin ja vuokranantaja sitoutuu huolehtimaan kiinteistön kunnosta osapuolten erikseen sopimalla tavalla ja laajuudessa.

## 6 VUOKRAKAUSI

Vuokrakausi alkaa vuokranantajan luovuttaessa vuokrakohteen vuokralaiselle. Luovutuksesta sovitaan vastaanottotarkastuksessa. Rakennuksen arvioitu valmistumis- ja käyttöönottoaika on toukokuussa 2029.

Vuokrakohdetta koskeva vuokrasopimus on määräaikainen. Vuokra-aika on kaksikymmentä (20) vuotta vuokrakauden alkamisesta lukien ("**Vuokrakausi**"). Tämän jälkeen vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana tämän vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin kahdentoista (12) kuukauden molemminpuolisella irtisanomisajalla.

Mahdollisella toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella osapuolten irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu. Irtisanominen on tehtävä kirjallisesti. Vuokralaisen ja vuokranantajan ensimmäinen mahdollinen irtisanomisen ajankohta on yhdeksäntoista (19) vuotta vuokrakauden alkamisesta.

Tällöin tehdyn irtisanomisen johdosta, vuokrasopimus päättyy alkuperäisen vuokrakauden päättyessä.

## 7 VUOKRAN MÄÄRÄYTYMISEN PERUSTEET JA MAKSUTAPA [SEKÄ MUUT MAKSUT]

Vuokralainen maksaa vuokrakohteesta vuokranantajalle kuukausivuokraa ("**Vuokra**"). Vuokra jakautuu vuokrakohteen tekniseen arvoon perustuvaan pääomavuokraan ("**Pääomavuokra**") sekä vuokrakohteen todellisiin ylläpitokustannuksiin perustuvaan ylläpitovuokraan ("**Ylläpitovuokra**"). Pääomavuokra lasketaan kuuden (6) prosentin tuottovaatimuksella rakennuksen todellisesta rakentamiskustannuksesta, joka on sama kuin rakennuksen tekninen arvo. Lopullinen pääomavuokra lasketaan, kun vuokrakohteen todelliset rakentamiskustannukset ovat tiedossa. Pääomavuokraa tarkistetaan vuosittain tarkistamalla rakennuksen tekninen arvo. Rakennuksen tekninen arvo lasketaan vähentämällä vastaavan uudisrakennuksen nykyisestä jälleenhankinta-arvosta rakennuksen ikääntymisestä, kulumisesta ja vanhanaikaisuudesta aiheutunut arvonalennus eli poisto. Ylläpitovuokraa tarkistetaan vuokrakohteen todellisten ylläpitokustannusten muutoksen perusteella. Ylläpitovuokran tarkistusmekanismi sovitaan tarkemmin lopullisessa vuokrasopimuksessa. Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa olevan arvonlisäverokannan mukainen arvonlisävero. Alustava vuokralaskelma on esisopimuksen liitteessä 2.

Vuokralaisen vuokranmaksuvelvollisuus alkaa vuokrakauden alkaessa. Vuokranantajan tulee maksaa rakennuksesta kiinteistövero Suomussalmen kunnalle. Kiinteistöveron määrä huomioidaan ylläpitovuokrassa. Myös esimerkiksi kiinteistöjen tontinvuokra on todellinen kulu, joka huomioidaan ylläpitovuokrassa. Tontin vuokra on sopimuksen tekohetkellä 9019,80 €/vuosi.

## 8 VUOKRASOPIMUKSEN ALLEKIRJOITTAMISEN EDELLYTYKSET

Osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan lopullisen vuokrasopimuksen, kun rakennusvalvontaviranomainen on myöntänyt vuokrakohteelle käyttöönottoluvan rakentamislain (751/2023) mukaisessa loppukatselmuksessa tai osittaisessa loppukatselmuksessa ja vuokrakohteen hallintaoikeus on hankesopimuksen kohdan 12.2 mukaan luovutettavissa vuokralaiselle.

Allekirjoitettava vuokrasopimus noudattaa tätä esisopimusta sekä tämän esisopimuksen liitteenä 1 olevaa vuokrasopimusta. Ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista Vuokrasopimukseen voidaan tehdä tarkennuksia, siten kuin osapuolet niistä yhdessä sopivat. Osapuolet sitoutuvat ennen lopullisen vuokrasopimuksen allekirjoittamista tarvittaessa neuvottelemaan vuokrasopimukseen tehtävistä tarkennuksista noudattaen esisopimuksessa ja vuokrasopimuksessa sovittuja periaatteita.

## 9 ESISOPIMUKSEN VOIMASSAOLO JA PÄÄTTYMINEN

Tämä esisopimus tulee voimaan, kun molemmat osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja päättyy ilman eri ilmoitusta, kun osapuolten välinen lopullinen vuokrasopimus on allekirjoitettu.

Mikäli vuokranantajan toimivaltaisen toimielimen päätös rakennushankkeen toteuttajan valinnasta ja urakkasopimuksen solmimisesta ei ole viimeistään 31.12.2026 saanut lainvoimaa, esisopimuksen voimassaolo raukeaa ilman eri ilmoitusta, elleivät osapuolet toisin sovi.

## 10 SOPIMUSSAKKO JA VAHINGONKORVAUS

Vuokralainen on sitoutunut vuokrakohteen rakennushankkeeseen tämän esisopimuksen sekä osapuolten välisen hankesopimuksen ehtojen mukaisesti. Vuokrakohtetta ei rakenneta ilman varmuutta siitä, että vuokralainen sitoutuu allekirjoittamaan vuokrakohtetta koskevan vuokrasopimuksen tämän esisopimuksen ehtojen mukaisesti. Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli aloitettu vuokrakohteen rakennushanke jää toteutumatta (kesken) vuokralaisesta johtuvasta syystä tai vuokralainen kieltäytyy allekirjoittamasta vuokrakohtetta koskevan vuokrasopimuksen tässä esisopimuksessa sekä hankesopimuksessa asetettujen allekirjoittamisen edellytysten täytyttyä, tulee vuokralaisen maksaa vuokranantajalle sopimussakkona kaksitoista miljoonaa (12 000 000) euroa. Mikäli rakennushanke keskeytyy vuokralaisesta johtuvasta syystä jo ennen rakennushanketta koskevan urakkasopimuksen allekirjoittamista, rajautuu vuokralaisen maksuvelvoite kuitenkin ainoastaan hankkeen suunnittelusta ja valmistelusta vuokranantajalle tähän mennessä aiheutuneiden todellisten kustannusten määrään.

Sopimussakko ei rajoita vuokranantajan oikeutta vahingonkorvaukseen, mikäli vuokralaisen sopimusrikkomuksesta aiheutunut vahinko ylittää sopimussakon määrän.

## 11 ILMOITUKSET

Kaikki tätä esisopimusta koskevat ilmoitukset ja tiedoksiannot on tehtävä sähköpostitse esisopimukseen merkitylle osapuolen yhteyshenkilölle.

Osapuolen on ilmoitettava välittömästi yhteyshenkilön vaihtumisesta toiselle osapuolelle.

## 12 SOPIMUSMUUTOKSET JA SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Kaikki tätä esisopimusta koskevat muutokset on tehtävä kirjallisesti osapuolten allekirjoittamalla muutossopimuksella.

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää tätä esisopimusta tai siitä johtuvia oikeuksia tai velvollisuuksia kolmannelle. Kielto siirtää esisopimus koskee myös liikkeen luovutuksesta ja jakautumisesta aiheutuvaa vuokralaisen vaihtumista. Saatuaan vuokranantajan luvan esisopimuksen siirtoon, vastaa uusi vuokralainen vuokrasopimuksen mukaisista velvoitteistaan vuokranantajan tekemästä siirron hyväksymisestä lukien, elleivät osapuolet muuta sovi. Vuokralainen saa kuitenkin siirtää esisopimuksen Kainuun hyvinvointialueen toimintaan jatkavalle organisaatiolle, jolle sen oikeudet, vastuut ja velvoitteet siirtyvät hyvinvointialueiden mahdollisissa lainsäädäntöön perustuvissa yhdistymistilanteissa tai muun lainsäädännön perusteella.

Vuokranantajalla on rajoittamaton oikeus luovuttaa vuokrakohde keskeneräisenä tai valmiina ja siirtää osaksi ja/tai kokonaan tämä esisopimus sekä vuokrasopimus omistamalleen yhtiölle tai kolmannelle ulkopuoliselle osapuolelle siten, että siirronsaajana toimiva kolmas osapuoli tulee velvoitetuksi noudattamaan kaikkia tämän esisopimuksen ja vuokrasopimuksen ehtoja vuokranantajana.

## 13 SOVELLETTAVA LAKI JA RIIDANRATKAISU

Tähän esisopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

Tästä esisopimuksesta mahdollisesti syntyvät erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti osapuolten keskinäisillä neuvotteluilla. Mikäli erimielisyyksiä ei kyetä ratkaisemaan neuvotteluilla, ne ratkaistaan Kainuun käräjäoikeudessa.

## 14 ALLEKIRJOITUKSET

Tätä esisopimusta on tehty kaksi samanlaista kappaletta, yksi vuokranantajalle ja yksi vuokralaiselle. Esisopimus liitteineen voidaan allekirjoittaa sähköisesti, jolloin esisopimuksesta ei tulosteta osapuolille omia alkuperäisiä kappaleita.

Suomussalmella, 1.6.2026

### **Vuokranantaja**

---

Niko Vesterlund

Toimitusjohtaja

Suomussalmen Tilapalvelut Oy

### **Vuokralainen**

---

Sami Mäenpää

Hyvinvointialue johtaja

Kainuun hyvinvointialue

### **LIITEET**

LIITE 1: Vuokrasopimus (LUONNOS)

LIITE 2: Alustava hankekustannusarvio ja vuokrakustannusarvio