

 	ESIVUOKRASOPIMUS nro: KAJ PeLa/2024
---	--

1. VUOKRANANTAJA

Nimi ja osoite	
Kajaanin kaupunki Ympäristötekniinen toimiala, tilakeskus Pohjolankatu 13 87100 Kajaani Yhteyshenkilö Markku Haverinen	
Puhelin	Sähköposti
08-61551 (vaihe)	
Pankkiyhteys	Y-tunnus
	0214958-9

2. VUOKRALAINEN

Nimi ja osoite	
Kainuun hyvinvointialue PL 401 87070 KAINUU Yhteyshenkilö Veli-Pekka Mustonen	
Puhelin	Sähköposti
044-7974 074	
Y-tunnus	
3221331-8	

3. VUOKRAUSKOHDE

Kiinteistö	Osoite
Kajaanin uusi paloasema	Kuntokatu 7, 87100 Kajaani
Vuokrattavat tilat	
Liite 1, Kainuun pelastuslaitoksen käyttöön tulevat tilat ja piha-alueet, liitteen mukaan	
Käyttötarkoitus	
Liite 1	
Pinta-ala m ² (=huoneistoala)	
2 112 m ² päärakennus, yhteiset- ja muut tilat (TAKU-laskelma ja tilaluettelo 11.1.2022)	

4. VUOKRA-AIKA

<input type="checkbox"/> Toistaiseksi voimassa	Alkamispvm	<input checked="" type="checkbox"/> Määräaikainen	Alkamispäivä
			1.9.2024 (alustava)
Vuokralaisen irtisanomisaika	Vuokranantajan irtisanomisaika		Päätymispäivä
6 kk	6 kk		31.8.2054 (30 v)
Määräaikainen sopimus päättyy ilman irtisanomista sovittuna päätymispäivänä. Sopimus jatkuu toistaiseksi voimassaolevana 1.9.2054 alkaen, irtisanomisaika 6 kk.			

5. VUOKRAN MÄÄRÄ, MAKSAMINEN, SISÄLTÖ JA VIIVÄSTYSKORKO

Vuokran määrä	Vuokranmaksukausi	Eräpäivä
Liite 1	1 kk (laskutus kk:ttain)	kk:n viimeinen arkipäivä
Vuokraan sisältyy	Viivästyskorko	
Liite 2	Viivästyskorko on voimassa olevan korkolain mukainen	

6. VUOKRAN HINNOITTELUPERUSTE, TARKISTAMINEN JA TIETOJEN ANTAMINEN

Pääomavuokra määritellään vuosittain tarkistettavan rakennuksen teknisen arvon perusteella (valtioneuvoston vuokra-asetuksen 272/2022 4 § mukainen teknisen arvon määrittely yleisesti hyväksytyyn laskentamenetelmän mukaan, Trellum Consulting Oy). Tuottotaso (sisältää korjausvastikkeen ja koron pääomalle) on syksyllä 2024 alkavan sopimuskauden sekä vuodet 2025-2026 em. tekniselle arvolle 5,5 %. Pääomavuokran tuottotaso on lähtökohtaisesti 1.1.2027 lähtien 6 %. Tuottotaso kuitenkin tarkastellaan osapuolten kesken neuvottelumenettelyllä markkinakorkojen ja kaupungin rahoituskulujen muutosten perusteella. Tarkastelussa huomioidaan viitekoron Euribor 6 kk kehitys suhteessa vuokrauden alun (1.9.2024) tasoon nähden. Olennaiset yli/alle +/-0,5 % korkotason muutokset 1.1.2027 tasoon nähden otetaan huomioon korkotasosta neuvoteltaessa. Viitekoron taso tarkistetaan ensimmäisen kerran 1.1.2027 ja siitä lähtien kahden vuoden välein. Tuottoon tulee sisältyä sopimuskauden ajalta kahden (2) prosentin korjausvastike.

Ylläpitovuokra toteutuneiden ylläpitokustannusten mukaisesti, liite 2.

Vuokranantajan tulee toimittaa vuokralaiselle vuokran määräytymisperusteet kiinteistöittäin vuosittain hyvissä ajoin ennen talousarvion laatimista (elokuun loppuun mennessä). Toteutuneet kustannukset kiinteistöittäin vuokranantajan tulee toimittaa kerran vuodessa tasauslaskutuksen perusteeksi tammikuun loppuun mennessä.

7. VUOKRAOIKEUDEN SIIRRETTÄVYYS

Vuokralaisella on oikeus edelleen vuokrata tai luovuttaa vuokraamiaan tiloja tilojen luonteeseen soveltuvaan tilapäiseen ja määräaikaiseen käyttöön. Myös kiinteistön toimintaan liittyvä ja ko. toimintaa tukeva pitempiäkin edelleen vuokraus on sallittua vuokranantajan luvalla. Mikäli käyttökustannukset edelleen vuokrauksen johdosta nousevat huomattavasti, voi vuokranantaja periä lisäkustannukset erikseen vuokralaiselta.

8. VUOKRAAN SISÄLTYVÄT AUTO- JA AUTONLÄMMITYSPAIKAT

Tällä vuokrasopimuksella vuokralaisen hallintaan ja edelleen vuokraukseen siirtyy seuraava määrä auto- ja autonlämmityspaikkoja: *Sovitaan kiinteistön muiden käyttäjien kanssa*

kpl, autopaikka

kpl, autonlämmityspaikka (nykyinen varustus)

9. VUOKRALAISEN MUUTOSTYÖOIKEUS

Vuokralainen ei saa tehdä muutostöitä vuokraamissaan tiloissa ilman vuokranantajan suostumusta.

Vuokralaisesta johtuvat tila- ja tilojen varustemuutokset eivät sisälly vuokraan.

10. MUITA MÄÄRÄYKSIÄ

Vuokralaisen tulee käyttää ja hoitaa vuokraamiaan kiinteistöjä huolellisesti ja ilmoittaa mahdollisista vioista, puutteista ja vahingoista vuokranantajalle viipymättä.

Jos kunnan vastuulla olevat hyvinvointialueelle vuokratut tilat eivät ole olleet kunnan aiheuttamien toimenpiteiden vuoksi palvelujen laatukriteereissä määrätyllä tavalla maakunnan käytettävissä ja siitä on aiheutunut vahinkoa hyvinvointialueelle, on kunta velvollinen korvaamaan hyvinvointialueelle tai kolmannelle osapuolelle syntyneet välittömät vahingot. Kunta ei ole korvausvelvollinen, jos vahinko on aiheutunut hyvinvointialueen omasta toiminnasta.

Vuokranantajan suorittamien tavanomaisten vuosikorjaustöiden, vuokralaisen kanssa sovittujen muutostöiden ja tilapäisten tai välttämättömien häiriöiden ajalta taloteknisissä järjestelmissä, vuokralainen ei ole oikeutettu saamaan vuokran alennusta tai korvausta.

Edellä olevan lisäksi osapuolet ovat sopineet seuraavaa:

Vuokralainen voi tilata vuokranantajalta irtaimiston huoltoon liittyviä palveluita ns. omakustannushintaan.

Vuokralainen vakuuttaa tarvittaessa tiloissaan olevan (oman ja kolmannen osapuolen) omaisuuden palo-, vesi ym. vahinkojen varalta. Vuokranantaja on vakuuttanut kiinteistön palon varalta sekä tavanomaisen irtaimiston osalta.

Paloasema-varikkohankkeen laajuus (3 332 m², josta paloaseman osuus 2 112 m²), rakennuskustannusarvio (12.200.000 €, josta paloaseman osuus 7.200.000 €) ja valmistuminen/vuokra-ajan alkaminen (1.8.2024) perustuu tammikuun 2023 tilanteeseen ja tietoihin. Lopullinen vuokrasopimus tehdään syksyllä 2024 ja siihen huomioidaan mahdolliset em. vuokrasopimukseen vaikuttavat muutokset.

11. VUOKRAAN SISÄLTYMÄTTÖMÄT PALVELUT VUOKRANANTAJALTA

Vuokralainen ja vuokranantaja ovat sopineet erillisessä liitteessä ____ mainituista käyttäjäpalveluista, joiden hinnoitteluperusteena on ns. omakustannushinta.

12. ALLEKIRJOITUKSET

Tätä sopimusta on laadittu kaksi samansisätöistä kappaletta yksi kummallekin sopijapuolelle.

Paikka ja aika
Kajaani _____.____.2023

Paikka ja aika
Kajaani _____.____.2023

Vuokranantaja:

Vuokralainen:

Kajaanin kaupunki
tilakeskus

Kainuun hyvinvointialue

Markku Haverinen
toimitilapäällikkö

Veli-Pekka Mustonen
sairaalainsinööri