

SOPIMUS PALVELU- JA VUOKRATALON (KORTTELI 8) SUUNNITTELU- JA RAKENNUTTAMISKUSTANNUKSISTA JA VUOKRASOPIMUS (LUONNOS) PALVELUTALON VUOKRAAMISESTA

1. SOPIJAPUOLET

Mikalo Oy, jäljempänä vuokranantaja ja Eloisa, jäljempänä vuokralainen sekä Mikkelin kaupunki.

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, osoitteessa Mannerheimintie 10 a, myöhemmin solmittavan urakkasopimuksen mukaisesti. Hankkeelle haetaan ARA:n erityisryhmien investointiavustusta, joka vaatii rahoitusmuodoksi ARA:n korkotukilainan. Rakennuksen tilaohjelmasta, suunnittelusta, rakennuttamisesta ja valvonnasta vastaa projektityöryhmä, joka koostuu Mikalo Oy:n ja Eloisan asiantuntijoista sekä yhteisesti hyväksytyistä ulkopuolisista asiantuntijoista. Hankkeelle kilpailutetaan rakennuttajakonsultti, arkkitehti- ja pääsuunnittelija, tekniset suunnittelijat sekä muut ARA:n vaatimat erikoissuunnittelijat. Rakennusurakka kilpailutetaan suunnitelmien valmistuttua julkisen hankintalain mukaan.

3. SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tällä sopimuksella sovitaan palvelu- ja vuokratalon (Mannerheimintie 10 a ”Kortteli 8”) suunnittelu- ja rakennuttamiskustannuksista osapuolten kesken. Tämän sopimuksen liitteenä on lisäksi vuokrasopimusluonnos, joka allekirjoitetaan Mikalo Oy:n ja Eloisan välillä, kun tässä sopimuksessa todetut edellytykset ovat täyttyneet. Mikalo Oy ja Eloisa sopivat vuokrasopimuksessa Eloisan käyttöön tulevien palveluasumista palvelevien tilojen sekä palveluasumisen käyttöön rakennettavien tilojen vuokraamisen ehdoista.

Hanketta viedään eteenpäin yhteistyössä tilojen vuokraajaksi tulevan Eloisan kanssa. Suunniteltu rakentamisaika on vuosien 2024-2025 aikana.

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

4. SOPIMUS SUUNNITTELU- JA RAKENNUUTTAMISKUSTANNUKSISTA

Tämän sopimuksen sopijakumppanit, Mikalo Oy, Eloisa sekä Mikkelin kaupunki, sitoutuvat siihen, että suunnittelu- ja rakennuttamiskustannuksista vastaa Mikalo Oy. Tästä poiketen Eloisa vastaa oman palvelutuotantonsa käyttöä varten toteutettaviin tiloihin tulevien erillisjärjestelmien (esim. hoitajakutsu, sprinklaus, esteettömyys) suunnittelu- ja rakennuttamiskustannuksista.

Rakentamisen suunnitteluvaiheen jälkeen esille tulevien muutosten aiheuttamista lisä- ja muutostyökustannuksista vastaa Mikalo Oy vuokrasuntojen osalta ja Eloisa omaan käyttöönsä tulevien tilojen sekä palveluasumisen tarpeisiin rakennettavien tilojen osalta. Mikäli lisä- ja/tai muutostyökustannuksia syntyy, tulee ne ilmoittaa ARAlle viimeistään hankkeen loppuselvityksessä, jotta ne tulevat huomioiduiksi hankkeen kokonaiskustannuksiin. ARA tekee lopullisen päätöksen siitä, miltä osin se hyväksyy lisä- ja muutostyökustannukset.

Mikäli Mikalo Oy:n ja Eloisan välille ei synny varsinaista vuokrasopimusta liitteenä 1 olevan vuokrasopimusluonnoksen pohjalta, sitoutuu Eloisa ja Mikkelin kaupunki korvaamaan tällöin Mikalo Oy:lle kukin kolmanneksen (1/3) tämän hankkeen toteutuneista suunnittelu- ja rakennuttamiskustannuksista.

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

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

ALLEKIRJOITUKSET

Mikkelissä, _____.2023

Mikalo Oy

Eloisa, Etelä-Savon hyvinvointialue

Hannu Sormunen
toimitusjohtaja

Santeri Seppälä
hyvinvointialuejohtaja

Mikkelin kaupunki

Jouni Riihelä
kaupunkikehitysjohtaja

Liite 1**KORTTELI 8:N PALVELUTALON VUOKRASOPIMUS (LUONNOS)**

Tällä vuokrasopimuksella sovitaan Eloisan 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: Eloisa
Osoite: Porrassalmenkatu 35-37
Postitoimipaikka: 50100 Mikkeli
Y-tunnus: 3221315-8

2. VUOKRAUSKOHDE

2.1. Yleistiedot:

Osoite:	Mannerheimintie 10, ”kortteli 8”
Postinumero:	50100
Postitoimipaikka:	MIKKELI
Vuokrattavat tilat:	Eloisan 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 vuokrasopimukseen:

liite 1: Vuokrakohteen sijainti

liite 2: Rakennuksen ulkonäkö

liite 3: Rakennuksen pohjapiirros

liite 4: Rakentamisen aikataulu

liite 5: Vuokrausperusteet

liite 6: Vuokran määrä

liite 7: Hallintopalvelusopimus

liite 8: Vastuunjakotaulukko

liite 9: Mikkelin kaupungin hallituksen ja valtuuston päätökset

2.3. Eloisan käyttöön tulevat tilat

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

Vuokrakohde vuokrataan käytettäväksi sosiaalihuoltolain 21 §:n mukaiseen hyvinvointialueen vastuulla järjestettävän tilapäiseen asumiseen. Hyvinvointialueella on oikeus saada **arvonlisäverolain 130 §:n mukaan** palautuksena kyseisen hankinnan eli arvonlisäverollisen tilavuokran sisältämä vero, jota ei voi arvonlisäverolain yleisten säännösten mukaan vähentää tai josta ei saa ns. nollaverokannan alaiseen toimintaan liittyvää vähennystä. Vuokrakohteen käytössä on kuitenkin aina noudatettava voimassa olevan asemakaavan määräyksiä.

2.4. Vuokran määrittely

Vuokra määritellään omakustannusvuokran periaatteiden mukaan vuosittain talousarvioon perustuvalla vuokranmäärittelylaskelmalla siten, että tulojen on vastattava menoja. Vuokran määrittelyn perusteena ovat kaikki rakennuksen toteutuneet ja vuokrattaviin tiloihin kohdistuvat rakentamiskustannukset mukaan lukien Mikalo Oy:n vastuulle kuuluvat suunnittelu- ja rakennuttamiskustannukset, tonttikustannukset, kaavamääräyksen edellyttämän pysäköintivaateen täyttämisestä 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. Eloisa käyttää vuokrattavia tiloja sosiaalihuoltolain 21 §:n mukaiseen hyvinvointialueen vastuulla järjestettävään tilapäiseen asumiseen, josta vuokralaisella on oikeus arvonlisäveropalautukseen.

2.6. Arvonlisäveroton käyttö ja kustannusten korvaaminen

Vuokralainen sitoutuu harjoittamaan vuokratiloissa arvonlisäverolaissa tarkoitettua vähennykseen oikeuttavaa toimintaa tai arvonlisäverolain 130 §:ssä tarkoitettua hyvinvointialueen palautukseen oikeuttavaa toimintaa koko sopimuksen voimassaoloajan. Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa olevan verokannan mukainen arvonlisävero.

Mikäli vuokralainen rikkoo kyseistä vuokrausehtoa, on se velvollinen korvaamaan vuokranantajalle kaikki viranomaisen vuokranantajalle määräämät arvonlisävero-, veronkorotus ja korkoseuraamukset. Mikäli lain tulkinnassa tapahtuu muutoksia, joiden seurauksena vuokranantaja ei ole enää oikeutettu tekemään arvonlisäverovähennystä tullaan tämä ottamaan huomioon vuokraa korottamalla. Vuokran korotuksesta on sovittu erikseen tässä sopimuksessa. 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 lisäksi 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 arvonlisäverolaissa tarkoitettua vähennykseen oikeuttavasta käytöstä tai arvonlisäverolain 130 §:ssä tarkoitettua hyvinvointialueen palautukseen 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 Vuokrakohtetta 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

Eloisa 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. Mikäli näitä kustannuksia viedään omakustannusvuokraan, vastaa Mikalo Oy siitä, että myös näiden osalta omakustannusperiaate toteutuu.

Mikalo Oy kiinteistön omistajana vastaa kiinteistön Mikalo Oy:n vuokraus- ja huoltokäytössä 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 Eloisa 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 kaksikymmentä (20) 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 1.1.2026. 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.

Eloisa on sitoutunut Kortteli 8 -hankkeeseen aiempien Etelä-Savon sosiaali- ja terveystalvelujen kuntayhtymän tekemien sitoumusten mukaisesti.

5. VUOKRAUSPERUSTEET JA VUOKRAN SUURUUS

ARA-vuokra-asunnoista perittävistä vuokrista säädetään korkotukilain (604/2001) 13 §:ssä. Asuntojen vuokranmäärityksessä on noudatettava omakustannusperiaatetta laissa säädetyn rajoitusajan ajan. 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.

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.

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 tilojen asettamien vaatimusten täyttämistä.

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

10. SOPIMUKSEN POIKKEUKSELLINEN PÄÄTTÄMINEN

Osapuolilla on oikeus purkaa tämä sopimus toisen sopijapuolen olennaisen sopimusrikkomuksen vuoksi.

11. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tätä sopimusta koskevat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti osapuolten välisin neuvotteluihin.

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

12. SOVELLETTAVA LAKI

Jollei muuta ole sovittu, tämän sopimuksen tulkinnassa noudatetaan Suomen lakia.

13. SOPIMUSKAPPALEET

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) samasanaista kappaletta, yksi (1) kullekin osapuolelle.

14. ALLEKIRJOITUKSET

Mikkelissä, _____2023

Mikalo Oy

Eloisa, Etelä-Savon
hyvinvointialue

Hannu Sormunen
toimitusjohtaja

Santeri Seppälä
hyvinvointialuejohtaja