

Tukipalvelut / Tilapalvelut

SOTE-tilan / asumispalvelun vuokrasopimus

1 Osapuolet

Vuokranantaja: Lapuan kaupunki Y-tunnus: 0209113-7 Yhteyshenkilö: Kaupunginjohtaja
Satu Kankare Sähköposti satu.kankare@lapua.fi, puh. 044 438 4600

Vuokralainen: Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialue Y-tunnus: 3221323-8 Yhteyshenkilö:
Isännöintipäällikkö Timo Hakala timo.hakala@hyvaep.fi, 050 474 6728

2 Vuokrakohde

Kohde: Asumispalveluyksikkö Hopearinne

Osoite: Sairaalantie 5, 62100 Lapua

Huoneistoala sopimuksen alkaessa: 4536 hum²

Pysyvä rakennustunnus: 100417987W

Käyttötarkoitus: Sote-palvelujen toteuttaminen.

3 Vuokra-aika

Sopimus alkaa 1.7.2026 ja on toistaiseksi voimassa. Irtisanomisaika on 12 kuukautta molemmin puolin. Irtisanominen on tehtävä kirjallisesti. Irtisanomisaika alkaa kulua sitä kuukautta seuraavan kuukauden ensimmäisestä päivästä, jonka aikana irtisanomisilmoitus on toimitettu.

Tukipalvelut / Tilapalvelut

4 Määritelmät

Pääomavuokra: vuokra, joka perustuu rakennuksen tekniseen arvoon.

Ylläpitovuokra: vuokra, joka perustuu kiinteistön todellisiin ylläpitokustannuksiin.

Oletuskuluminen: 1,75 % vuodessa, kuitenkin enintään 70 %.

Vastuunjakotaulukko: liite, jossa määritellään ylläpidon vastuut.

5 Vuokran määräytyminen

Vuokra on arvonlisäverollinen ja muodostuu pääomavuokrasta ja ylläpitovuokrasta.

5.1 Pääomavuokra

Pääomavuokra on asumispalveluissa 6 % ja muissa Sote-tiloissa 4 % rakennuksen 1.1.2026 määritellystä teknisestä arvosta. Laskelma on toimitettava ennen vuokrasopimuksen allekirjoitusta.

Tekninen arvo määritellään yhdenmukaisesti ns. vuokra-asetuksen (272/2022, voimassa 1.1.2023-31.12.2026) 4 § ehtojen mukaisesti.

Tekninen arvo

Rakennuksen tekninen arvo perustuu kunnan tai kuntayhtymän kirjanpidon mukaisiin tietoihin korjattuna rakennuskustannusindeksin muutoksella sekä oletuskulumisella.

Kirjanpitoon perustuvaa arvoa korjataan lisäämällä rakennukseen kohdistuvien investointien arvo ja vähentämällä oletuskuluminen. Oletuskulumisen määrää on 1,75 prosenttia vuosittain. Käytössä oleville rakennuksille lasketaan enintään 70 prosentin

Tukipalvelut / Tilapalvelut

kuluminen. Oletuskulumisen laskennan alkuaikakohta on joko rakennuksen alkuperäinen rakentamisvuosi tai kattavan peruskorjauksen ajan kohta.

Jos rakennuksella ei ole 1 momentissa tarkoitettua kirjanpitoon perustuvaa teknistä arvoa, muodostetaan sille laskennallinen tekninen arvo vähentämällä jälleenhankinta-arvosta 2 momentin mukainen oletuskuluminen. Jälleenhankinta-arvo lasketaan kaavalla, jossa liitteen mukaisesti alueellinen rakennustyyppikohtainen jälleenhankinta-arvo kerrotaan ikäkertoimella ja kokokertoimella ja lisäämällä saatuun arvoon rakennukseen kohdistuvien investointien arvo.

Pääomavuokra tarkistetaan määrittelemällä tekninen arvo vuosittain lokakuun alun tilanteen mukaisesti. Pääomavuokra voi olla myös aleneva. Vuokranantaja ilmoittaa seuraavan vuoden pääomavuokran viimeistään 31.10.

5.2 Ylläpitovuokra

Ylläpitovuokra perustuu Vuokranantajalle aiheutuneisiin todellisiin ja tarpeellisiin kustannuksiin, kuten: kiinteistövakuutus, hallinto, käyttö ja huolto, kunnossapito, ulkoalueiden hoito, lämmitys, sähkö, vesi ja jätevesi, yhdyskuntajäte sekä muista vastuunjakotaulukon mukaisista tehtävistä. Ellei ole sovittu tarkempaa jakotapaa ja mikäli kustannus jakautuu useaan erilliseen kohteeseen eikä kustannuksia voida erotella kohdekohtaisesti, niin kustannus jaetaan pinta-ala perusteisesti.

Vuokranantaja toimittaa vuosittain:

- kustannuserittelyn
- kulutustiedot (lämpö, sähkö, vesi) ennen sopimuksen allekirjoitusta ja jatkovuosilta viimeistään 31.3.
- arvion seuraavan vuoden ylläpitovuokrasta viimeistään 31.10.

Tukipalvelut / Tilapalvelut

Jos kustannusten markkinahintaisuus on epäselvä, Vuokranantaja esittää vertailuselvityksen tai puolueettoman arvioitsijan laskelman.

Ylläpitovuokra tasataan toteuman mukaan vuosittain. Edellisen vuoden tasauslaskelma toimitetaan viimeistään 31.3, ja hyvitys tai veloitus huomioidaan seuraavassa laskussa.

6 Vastuunjako

Ylläpidon vastuut on esitetty liitteessä 1 (Vastuunjakotaulukko).

Vuokranantaja vastaa taloteknisistä järjestelmistä ja kiinteistön ylläpidosta. Vuokralainen vastaa omista koneistaan, laitteistaan, irtaimistostaan sekä tietoturva- ja riskijätteestä.

7 Vuokran määrä sopimuksen alkaessa

Pääomavuokra: 40 147,44 €/kk (8,85 €/m²/kk) Ylläpitovuokra: 29 399,43 €/kk (6,48 €/m²/kk)

8 Vuokran maksaminen

Vuokra laskutetaan kuukausittain. Eräpäivä on kunkin kuukauden 5. päivä. Viivästyskorke on korkolain mukainen.

9 Tilojen muutostyöt

Tilojen muutostöiden kustannusjaosta, tekemisestä ja toteutuksista sovitaan etukäteen erikseen. Mikäli tilojen muutostöistä ei päästä yhteiseen sopimukseen, niin noudatetaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta.

Tukipalvelut / Tilapalvelut

Vuokralainen ei saa tehdä muutostöitä ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa.

Vuokralaisen kustannuksellaan tekemät muutostyöt:

- hyväksytetään suunnitelmiseen Vuokranantajalla
- jäävät sopimuksen päättyessä Vuokranantajan hyväksi
- eivät oikeuta korvaukseen, ellei toisin sovita kirjallisesti.

10 Osapuolten välinen yhteistoiminta

Vuokrasopimuksen osapuolet sekä tarvittaessa kohteen käyttäjät pitävät vähintään kerran vuodessa asiakastapaamisen.

Vuokrasopimuksen osapuolet sitoutuvat toimimaan yhdessä ja avustamaan toisiaan muun muassa vuokrauskohteen vuokrasopimuksen mukaisen käytön ja vuokrauskohteen vuokrasopimuksen mukaisen kunnan edistämiseen liittyvissä asioissa, mukaan lukien lupa- ja muissa viranomaisprosesseissa ja -tarkastuksissa.

Vuokralaisen tai käyttäjäasiakkaiden havaitsemat olennaiset virheet tai poikkeamat kiinteistönhoidossa, ylläpidossa ja korjausrakentamisessa käsitellään ja ratkaistaan yhteistyössä ilman aiheetonta viivytystä vuokranantajan ja vuokralaisen välillä neuvotellen asiakastapaamisissa tai muulla osapuolten yhteisesti sopimalla tavalla.

11 Vuokraoikeuden siirto

Osapuolella on oikeus siirtää sopimus toimintaansa jatkavalle yhteisölle, yhtiölle tai yhtymälle.

Tukipalvelut / Tilapalvelut

12 Vakuutukset

Vuokranantaja pitää voimassa kiinteistölle täysarvoisen palo- ja kiinteistövakuutuksen ja toimittaa vuosittain vakuutustodistuksen. Vuokralainen vakuuttaa oman irtaimistonsa, koneensa ja laitteensa.

13 Riitojen ratkaiseminen

Riitatilanteet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti neuvotteluin. Mikäli sovintoa ei synny, osapuolet voivat käyttää vapaaehtoista sovittelua. Viime kädessä riidat ratkaistaan Etelä-Pohjanmaan käräjäoikeudessa.

14 Muut ehdot

Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialueen aluehallituksen päätöksen mukaisesti vuokrataan toimintaan tarvittavat tilat. Tilamäärää voidaan irtisanomisajan puitteissa lisätä tai vähentää, ja muutokset huomioidaan vuokrassa. Vuokrasopimusta voi muuttaa vain kirjallisesti ja muutoksista laaditaan sopimusliite.

Ellei sopimuksessa tai liitteissä ole muuta sovittu, sopimukseen sovelletaan lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (LHVL 482/95)

15 Sopimuskappaleet

Sopimus on laadittu kahtena (2) samansisältöisenä kappaleena, yksi kummallekin osapuolelle.

Seinäjoella xx.xx.2026

Allekirjoitukset

Tukipalvelut / Tilapalvelut

Vuokranantaja

Vuokralainen

Lapuan kaupunki

Etelä-Pohjanmaan hyvinvointialue

Satu Kankare, kaupunginjohtaja

Teuvo Ristilä, ryhmäpäällikkö

Timo Hakala, isännöintipäällikkö