

# VUOKRASOPIMUS HARJAVALLAN KAUPUNGIN KIINTEISTÖISTÄ KESKI-SATAKUNNAN SOSIAALI- JA TERVEYDENHUOLLON KUNTAYHTYMÄLLE (KESSOTE)

- 1. VUOKRANANTAJA** Harjavallan kaupunki (Y-tunnus 0132585-1)  
Kaupunginjohtaja Hannu Kuusela,  
[hannu.kuusela@harjalta.fi](mailto:hannu.kuusela@harjalta.fi), p. 044 432 5201
- 2. VUOKRALAINEN** Keski-Satakunnan Sosiaali- ja terveydenhuollon kuntayhtymä (Kessote)  
(Y-tunnus 0203738-4)  
kuntayhtymän johtaja Hanna-Leena Markki,  
[hanna-leena.markki@ksthky.fi](mailto:hanna-leena.markki@ksthky.fi), p. 044 450 3200

**3. VUOKRAUSKOHDE** Liitteessä 1. mainitut kohteet, jotka vuokrataan Kessoten käyttöön sosiaali- ja terveydenhuollon palvelutuotantoon. Vuokranantaja vastaa siitä, että vuokrakohteet on asianmukaisesti varustettu ja ne pidetään vuokralaisen vaatiman palvelutuotannon mukaisessa kunnossa. Vuokranantajan vastuulle kuuluvat koko rakennus ja sen kiintokalusteet sekä rakennuksen kiinteät koneet ja laitteet. Vuokralainen puolestaan vastaa siitä, ettei se toiminnallaan tahallisesti vahingoita vuokranantajan omaisuutta ja vuokralainen vastaa siitä irtaimesta omaisuudesta, joka on vuokralaisen hallinnassa 1.1.2021 lukien.

**4. VUOKRA-AIKA** Vuokrasopimus on voimassa 1.1.2021 alkaen toistaiseksi

**5. IRTISANOMISAIKA** 12 kuukautta

**6. VUOKRA** 970 058,50 €/vuodessa (alv 0 %) 80 838,21 €/kk (alv 0 %)

Rakennukset ja vuokrahinnat on kuvattu tarkemmin liitteessä 1. Vuokran hinnoitteluperiaatteet on kuvattu 6.10.2020 päivytyssä raportissa ”Kessoten käyttöön tulevien ja kuntien omistamien rakennusten arvojen ja vuokrahintojen määräitys v. 2021”. Vuokrahinnat eivät sisällä arvonlisäveroa (alv.), vaan alv tarvittaessa lisätään vuokrahintaan, mikäli se on vuokralaisen toiminnassa vähennyskelpoinen. Vuokra maksetaan tasausuorissa erissä kuukausittain ja se kattaa rakennuskohtaisesti pääomavuokran, sekä tässä sopimuksessa, että tarkemmin liitteestä 2 ja 3 ilmenevät ylläpito-, käyttöpalvelut ja käyttäjäpalvelut.

**7. VUOKRAN SISÄLTÖ** Määritellyn vuokran lähtökohtana on kattaa kunnille rakennuksista aiheutuvat pääomaja ylläpitokustannukset. Pääomavuokra pohjautuu 6 % tuottovaatimukseen rakennuksen teknisestä arvosta, maavuokra edellisen hallituksen aikana tehtyyn valtakunnallisen Sote/Maakuntauudistuksessa Valtioneuvoston asetuseräluonnoksen mukaiseen maan vyöhykehintaan. Ylläpitoavuokra puolestaan kattaa kunnille rakennusten ja kiinteiden koneiden, -laitteiden sekä -kalusteiden ylläpidosta aiheutuvat ylläpitokustannukset (tarkemmin liitteessä 2 ja 3). Nämä ylläpitopalvelut tuotetaan nykyisessä laajuudessaan kuntien toimesta myös jatkossa, ellei muuta yhdessä kirjallisesti sovita. Mikäli kiinteistölle tulee jostain syystä yllättävä/pakollinen investointi, voi vuokranantaja päättää investoinnin toteuttamisesta, joka myös huomioidaan pääomavuokrassa.

Ylläpitoavuokra sisältää alueiden, rakennusten ja niiden kiinteiden koneiden, -laitteiden sekä -kalusteiden hoidon (kiinteistöhoito) ja vuosikorjaukset (kunnossapidon), jotka ovat kunnan omistuksessa. Perusparannuksista (peruskorjaus sekä toiminnallinen muutos) vuokralainen puolestaan maksaa lisävuokraa, joka lasketaan toteutettavan investoinnin hinnasta. Perusparannuksista aiheutuva vuokramuutos lasketaan aina ennen varsinaisen investoinnin aloitusta jo hankesuunnitteluvaiheessa ja investointi (perusparannus) toteutetaan, mikäli käyttäjä eli Kessote hyväksyy investoinnin vuokravaikutuksen. Mikäli kunta päättää toteuttaa investoinnin ilman vuokralaisen hyväksyntää säilyy pääomavuokra ennallaan.

Ylläpitoavuokra ei sisällä vuokralaisen omistuksessa olevan irtaimen omaisuuden hoidosta, huollosta, kunnossapidosta sekä uusimisesta aiheutuvia kustannuksia, vaan näistä vuokralainen vastaa itse.

**8. TOIMINTATAPA** Ylläpitovuokraan kuuluvien palveluiden osalta vuokranantajan on taattava toimintatapa, jolla käyttäjät voivat ilmoittaa näihin liittyvät viat ja toimintahäiriöt kaikkina vuorokaudenaikoina ympäri vuoden. Vuokranantajan on toimittava kohtuullisessa ajassa, jotta kiinteistölle, käyttäjälle ja toiminnalle ei aiheudu tästä vaaraa tai häiriötä. Palveluista pidetään palautetilaisuuksia tarpeen mukaan ja näistä laaditaan muistio. Ylläpito-, käyttö- ja käyttäjäpalveluiden osalta on noudatettava valmistajan sekä maahantuojan

virallisia tarkastus- ja huolto-ohjeita. Lisäksi on noudatettava hyviä ylläpidon tapoja ja huolehdittava viranomais määräyksistä kiinteistön ylläpitoon liittyvistä velvollisuuksista.

## 9. VUOKRAN TARKISTUS

Vuokran tarkistus suoritetaan joko vuokralaisen tai vuokranantajan toimesta kunkin talousarviovuoden touko/kesäkuussa, jolloin uusi seuraavan vuoden alusta voimaan tuleva tarkistettu vuokra ilmoitetaan vuokranantajalle/vuokralaiselle. Tarkistettu vuokra otetaan käyttöön aina seuraavan talousarviovuoden alusta.

Pääomavuokra on sidottu elinkustannusindeksin muutokseen (perusindeksi 1951/10 = 100). Ensimmäinen pääomavuokran tarkistus tehdään touko/kesäkuussa 2021, jolloin viimeisin elinkustannusindeksin vuosimuutos on huhtikuu 2020 – huhtikuu 2021 (julkaisu toukokuun puoliväli 2021). Ensimmäisessä pääomavuokran tarkistuksessa huomioidaan tarkistusvuoden (v. 2021) investoinnit (kunnan nykyiset investointiohjelmat) sekä tarvittaessa vuokranperimisvuoden investoinnit (v. 2022). Mikäli investointi valmistuu kesken vuokran perimisvuotta (2022) huomioidaan uusi vuokra sen kuukauden alusta, jolloin investointi on vuokralaisen käytettävissä.

Investointien vuokravaikutus lasketaan 6 % tuottovaatimuksella toteutuvan investoinnin hinnasta ja investoiduissa kohteissa uusi pääomavuokra muodostuu indeksitarkistusta alkuperäisestä pääomavuokrasta lisätynä toteutuvan investoinnin pääomavuokrala. Toteutetut ja toteutuvat investoinnit huomioidaan aina osana vuokrien päivitystä edellyttäen, että suurimpien investointien käyttötalousvaikutus on jo ennen investointia hyväksytty käyttäjällä. Jatkossa pääomavuokra tarkistetaan vuosittain samalla periaatteella aina kunkin talousarviovuoden toukokuussa ja uusi päivitetty vuokrahinta otetaan käyttöön aina seuraavan vuoden alusta.

Ylläpitovuokran kiinteä ja muuttuva osa tarkistetaan Tilastokeskuksen julkaiseman kiinteistöjen ylläpitokustannusindeksin vuosimuutoksella. Vuosimuutos lasketaan toukokuun tarkistusajankohtana olevan viimeisimmän julkaistun pisteluvun vuosimuutoksen mukaan. Ensimmäinen ylläpitovuokrantarkistus toteutetaan toukokuussa 2021, jolloin viimeisin kiinteistöjen ylläpitokustannusindeksin pisteluvun vuosimuutos on IV 2019 – IV 2020 (julkaisu maaliskuu 2021).

Ensimmäisen kerran touko/kesäkuussa tarkistettu pääoma-, kiinteä ja muuttuva ylläpito vuokra otetaan käyttöön 1.1.2022. Jatkossa pääoma- ja ylläpito vuokran kiinteä sekä muuttuva osa tarkistetaan vuosittain samalla periaatteella, kunkin talousarviovuoden toukokuussa ja uusi päivitetty vuokra otetaan käyttöön aina seuraavan vuoden alusta. Mikäli ylläpito vuokrassa tapahtuu muutoksia sisällössä, laatutasossa tai investointien kautta, voidaan ylläpito vuokran hintaa tarkistaa myös kesken sopimuskauden vuokralaisen ja vuokranantajan yhteisellä sopimuksella. Mahdolliset muutokset sovitaan aina kirjallisesti.

## 10. MUUT EHDOT


Vuokrasopimuksen osapuolet voivat yhteisesti muuttaa tämän sopimuksen ehtoja, pl vuokrien hinnoitteluun liittyviä laskentasääntöjä, jotka ovat kaikille kunnille (vuokranantajille) ja vuokralaiselle yhteiset.

Muutoin sopimuksessa noudatetaan soveltuvin osin liikehuoneiston vuokralakia.


Tätä sopimusta on laadittu kaksi samanlaista kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle

Harjavallassa 21.päivänä joulukuuta 2020

VUOKRALAINEN

  
Hanne- Leena Markki  
kuntayhtymän johtaja  
Keski-Satakunnan sosiaali- ja  
terveydenhuollon kuntayhtymä  
(Kessote)

VUOKRANANTAJA

  
Hannu Kuusela  
kaupunginjohtaja  
Harjavallassa kaupunki

## 11. VUOKRASOPIMUKSEN LIITTEET

- Liite 1: Tilat ja hintaliite
- Liite 2: Karkea ylläpidon vastuunjakotaulukko
- Liite 3: Tarkempi ylläpidon tehtäväkuvaus