

Esivuokrasopimus

Vuokranantaja	Laukaan kunta Y-tunnus 0176478-2
Vuokralainen	Hyvaks – Keski-Suomen hyvinvointialue Y-tunnus 3221318-2
Sopimuksen tarkoitus	Tällä esisopimuksella osapuolet sopivat, että vuokralainen sitoutuu vuokraamaan remontoitavan vuokrakohteen vuokranantajalta vuokrasopimuksessa mainituin periaattein. Tämä esivuokrasopimus on voimassa, kunnes varsinainen vuokrasopimus tulee voimaan Laukaan kunnan ja Keski-Suomen hyvinvointialueen välille.
Vuokrauskohde	Vuokrauskohde, Sararanta, on entinen päiväkotij- ja kansalaisopistokiinteistö osoitteessa Sarakuja 6, 41340 Laukaa. Vuokralaisen käyttöön tulevia tiloja on yhteensä 506 kem ² . Vuokrakohde vuokrataan käytettäväksi kehitysvammaisten päivätoimintaan. Vuokrakohteen pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu eikä vuokra määräydy pinta-alaperusteisesti.
Vuokra-aika	Osapuolet sopivat, että vuokrakausi on kymmenen (10) vuotta. Määräaikainen vuokrasopimus jatkuu sovitun vuokrakauden päätyttyä toistaiseksi voimassa olevana. Toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen irtisanomisaika on kaksitoista (12) kuukautta. Irtisanomisaika lasketaan sen kuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu. Vuokra-aika alkaa 1.1.2026.
Vuokran määräytyminen ja tarkistus	Vuokran määrä perustuu pääomavuokraan, ylläpitovuokraan sekä toiminnallisten muutostöiden kustannukset kattavaan ”rahoitusvuokraan”. Vuoden 2024 tiedoilla pääomavuokran suuruus on 8,42 €/m ² ja ylläpitovuokran 9,26 €/m ² . Pääoma- ja ylläpitovuokran määrä tarkentuu vuoden 2025 loppuun mennessä. Muutostöiden arvioitu kustannus on 300 000 euroa (ei sis. alv), johon lisätään 4%:n vuosikorko. Muutostöiden kustannus jaetaan koko vuokra-ajalle (10 vuotta). Mikäli vuokrasopimusta jatketaan 10 vuoden jälkeen ei ”rahoitusvuokra” enää peritä. ”Rahoitusvuokran” lopullinen määrä selviää, kun muutostöiden kustannukset varmistuvat. Pääoma- ja ylläpitovuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Vuokra tarkistetaan kalenterivuositain vuoden alusta elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuotuinen muutos lasketaan elinkustannusindeksin

	<p>vuokran tarkistamista edeltävän vuoden lokakuun ja sitä edeltävän vuoden lokakuun pistelukujen mukaan.</p>
Hoito ja ylläpito	<p>Vuokraan sisältyvät ylläpitokustannukset ovat energia-, hallinto-, käyttö-, kunnossapito-, huolto-, ulkoalueiden hoito- ja jätehuoltokustannukset.</p> <p>Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan tuottamiensa ongelmajätteiden keräyksestä, säilytyksestä ja hävittämisestä kulloinkin voimassa olevien jätemääräysten ja säädösten mukaisesti.</p> <p>Vuokralainen vastaa omistamiensa kalusteiden, laitteiden ja järjestelmien huollosta, korjauksista ja uusimisesta.</p> <p>Vuokralainen vastaa kohteen avainhallinnosta, luovutetuista avaimista ja niiden palauttamisesta. Vuokrasuhteen alkaessa vuokranantaja hankkii vuokralaiselle tämän ilmoittaman avainmäärän.</p>
Vakuutukset	<p>Kiinteistön omistajalla on kiinteistöä koskeva vakuutus. Vuokranantaja vastaa myös omistuksessaan olevien koneiden, laitteiden ja kaluston vakuuttamisesta. Vuokralainen vakuuttaa toiminnan sekä vuokratilassa olevan oman ja hallussaan olevan kolmannen osapuolen omistaman omaisuuden vahinkojen varalta.</p>
Erimielisyydet	<p>Osapuolet sitoutuvat kumpikin omalta osaltaan toimimaan hyvän yhteistyön periaatteiden mukaisesti. Mahdolliset erimielisyydet ja riidat, jotka aiheutuvat tästä sopimuksesta tai sen tulkinnasta, pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan osapuolten kesken neuvotteluissa. Mikäli yhteisymmärrykseen ei päästä, erimielisyys ratkaistaan Keski-Suomen käräjäoikeudessa.</p>
Arvonlisävero	<p>Kaikkiin vuokrasopimuksessa ilmoitettuihin hintoihin ja kustannuksiin lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaisena. Kaikki tilat vuokrataan arvonlisäverolliseen käyttöön, vuokralainen vastaa kustannuksellaan täysimääräisesti mahdollisesti verottajalle syntyvästä arvonlisäverovastuun mukaisesta palautuksesta ja siitä aiheutuvista muista kuluista, mikäli tilat eivät olisi vuokra-aikana arvonlisäverollisessa käytössä.</p>
Vuokranmaksu	<p>Vuokra maksetaan etukäteen kunkin kalenterikuukauden 5. arkipäivänä. Viivästyskorko on korkolain mukainen. Vuokranmaksujakso on yksi (1)kuukausi.</p>
Sopimuksen siirto	<p>Vuokralainen ei saa siirtää vuokrasopimusta kolmannelle osapuolelle ilman vuokranantajan suostumusta.</p>
Sopimuksen muuttaminen	<p>Sopimusta koskeva lisäys tai muutos on sitova vain, mikäli se on tehty kirjallisesti ja kumpikin osapuoli on sen nimenomaisesti hyväksynyt.</p>
Muut ehdot	<p>Tämä esivuokrasopimus raukeaa mikäli Laukaan kunnanvaltuusto ei hyväksy tässä esivuokrasopimuksessa esitettyä järjestelyä vuoden 2025 talousarvion yhteydessä.</p>

Tätä sopimusta on tehty kaksi saman sanaista kappaletta, yksi molemmille sopijapuolille.

Laukaassa/Jyväskylässä ____ .06.2024

Laukaan kunta

Keski-Suomen hyvinvointialue