

# VUOKRASOPIMUS SAVITAIPALEEN KUNTA – ETELÄ-KARJALAN SOSIAALI- JA TERVEYDEN HUOLLON KUNTAYHTYMÄ

SOPIMUKSEN PÄIVITYS

26.1.2011

1(2)

- 1. VUOKRANANTAJA** Savitaipaleen kunta  
kunnanjohtaja Tapio Iso-Mustajärvi
- 2. VUOKRALAINEN** Etelä-Karjalan sosiaali- ja terveydenhuollon kuntayhtymä (jatkossa EKSOTE), toimitusjohtaja Pentti Itkonen
- 3. VUOKRAUSKOHDE** Liitteessä 1. mainitut kohteet, jotka vuokrataan EKSOTE:n käyttöön sosiaali- ja terveydenhuollon palvelutuotantoon. Vuokranantaja vastaa siitä, että vuokrakohteet pidetään vuokralaisen vaatiman palvelutuotannon mukaisessa kunnossa. Vuokralainen vakuuttaa, että vuokrakohteita käytetään toimintaan, jossa vuokralaisella on oikeus saada palautuksena vuokraan sisältyvä arvonlisävero.
- 4. VUOKRA-AIKA** Muutettu vuokrasopimus on voimassa 1.1.2011 alkaen toistaiseksi.
- 5. IRTISANOMISAIKA** 12 kuukautta
- 6. VUOKRA** **Veroton vuokra on 369.184,50 € / vuodessa.** Vuokraan lisätään voimassa olevan arvonlisäveron osuus. **Verollinen vuokra on 454.096,94 € / vuodessa (alv 23 %).**

Rakennukset ja vuokrahinnat on kuvattu tarkemmin liitteessä 1. Vuokrahinnoitteluperiaatteet on kuvattu 22.6.2009 päivytyssä raportissa ”Etelä-Karjalan sosiaali- ja terveystoiminta: Sosiaali- ja terveystoiminnan rakennusten vuokrien määrittäminen”. Vuokralainen maksaa vuokran tasasuuruudessa erissä kuukausittain kunkin kuukauden 10. päivään mennessä ilman erillistä laskutusta. Vuokra kattaa rakennus-/tilakohtaisesti pääomavuokran, sekä liitteestä 2 ilmenevät ylläpito- ja käyttö- sekä muut palvelut. Vuokraan vaikuttavista palvelutason muutoksista voidaan sopia erikseen. Vuokra sisältää rakennusten ja alueiden vuosikorjaukset, mutta peruseräparannuksista (peruskorjaus sekä toiminnallinen muutos) vuokralainen maksaa lisävuokraa, joka lasketaan toteutettavan investoinnin määrän mukaan. Peruseräparannuksista ja uudisrakennuksista aiheutuva vuokramuutos lasketaan aina ennen varsinaiseen investointiin aloitusta jo hankesuunnitteluvaiheessa. Investointi (peruseräparannus ja uudisrakennus) toteutetaan, mikäli käyttäjä EKSOTE hyväksyy investoinnin vuokra vaikutuksen.

## 7. VUOKRAN TARKISTUS

Vuokran tarkistus suoritetaan vuokralaisen toimesta kunkin talousarviovuoden toukokuussa, jolloin se ilmoitetaan vuokranantajalle. Tarkistettu vuokra otetaan käyttöön seuraavan talousarviovuoden alusta, ellei toisin sovita.

Pääomavuokra on sidottu rakennusten arvojen muutokseen. Ensimmäinen pääomavuokran tarkistus tehdään keuhäällä 2010, jossa rakennuksen tekniset ja jälleenhankinta-arvot päivitetään edellisuoden lopun tilanteeseen (2009) rakennuskustannusindeksimuutoksen, rakennusten kulumisen ja toteutuneiden investointien pohjalta. Korkotuottovaatimuksessa käytettävä pääoma-arvo muodostuu päivitetävästä teknisestä arvosta (2009) johon lisätään vielä kuluva vuoden (2010) ja vuokranperimisvuoden investoinnit (2011). Pääomavuokran korkotuottovaatimus 3 % lasketaan päivitetystä pääoma-arvosta ja korjausvastike 2 % päivitetystä jälleenhankinta-arvosta. Toteutetut ja toteutuvat investoinnit

huomioidaan aina osana vuokrien päivitystä. Tarkistettu pääomavuokra otetaan käyttöön vuoden 2011 tammikuussa. Jatkossa pääomavuokra tarkistetaan vuosittain samalla periaatteella kunkin talousarviovuoden toukokuussa.

Ylläpitovuokra tarkistetaan Tilastokeskuksen julkaiseman kiinteistöjen ylläpitokustannusindeksin vuosimuutoksen perusteella. Vuosimuutos lasketaan toukokuun tarkistusajankohtana olevan edellisen vuoden viimeisen neljänneksen indeksin pisteluvun vuosimuutoksen mukaan. Ensimmäinen ylläpitovuokrantarkistus toteutetaan toukokuussa 2010 käyttäen kiinteistöjen ylläpitokustannusindeksin pisteluvun vuosimuutosta IV 2008 – IV 2009. Jatkossa ylläpitovuokraa tarkistetaan vuosittain samalla periaatteella, kunkin talousarviovuoden toukokuussa. Tarkistettu ylläpitovuokra otetaan käyttöön vuoden 2011 tammikuusta. Mikäli ylläpitovuokrassa tapahtuu muutoksia sisällössä, laatussossa tai investointien kautta, voidaan ylläpitovuokran hintaa tarkistaa myös kesken sopimuskauden vuokralaisen ja vuokranantajan yhteisellä sopimuksella. Mahdolliset muutokset sovitaan aina kirjallisesti.

## 8. MUUT EHDOT

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

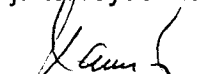
Muutoin sopimuksessa noudatetaan soveltuvin osin liikehuoneiston vuokralakia.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi samanlaista kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle

Lappeenrannassa 31. päivänä tammi kuuta 2011


### VUOKRALAINEN

Etelä-Karjalan sosiaali-  
ja terveydenhuollon kuntayhtymä

  
Pentti Itkonen  
toimitusjohtaja

### VUOKRANANTAJA

Savitaipaleen kunta

  
Tapio Iso-Mustajärvi  
kunnanjohtaja

LIITTEET

2 kpl

Vuokrasopimuksen liite 1

Savitaipale	rakennuksen nimi	pääkäyttötarkoitus	m <sup>2</sup>	kuukaudet	povkr €/m <sup>2</sup> /kk	ypvkr €/m <sup>2</sup> /kk	brvkr €/m <sup>2</sup> /kk	€/kk (alv 0)	€/v (alv 0)	€/v (alv 23 %)
84	Terveyskeskus		2972,5	12	6,83	3,52	10,35	30 765,38	369 184,50	454 096,94
	<b>Yhteensä</b>		<b>2 972,5</b>					<b>30 765,38</b>	<b>369 184,50</b>	<b>454 096,94</b>

Pääomavuokra (povkr) muodostuu 3 % korkotuottovaatimuksesta pääoma-arvolle ja 2 % korjausvastikkeesta jälleenhankinta-arvolle

Ylläpitovuokra, muodostuu hallinnosta, kunnossapidosta, kiinteistönhoidosta sekä tarvittavista käyttö- ja käyttäjäpalveluista. Ylläpitovuokran sisältö on kuvattu liitteessä 2