

ESISOPIMUS VUOKRASUHTEESTA

Tämä esisopimus ("**Esisopimus**") liikehuoneiston vuokrasopimuksesta on solmittu [●].[●].2025 seuraavien osapuolten välillä:

(1) **Kuhmon kaupunki ("Vuokranantaja")**

y-tunnus: 0186204-0

Kainuuntie 82, 88900 Kuhmo

Yhteyshenkilö: Juhana Juntunen (juhana.juntunen@kuhmo.fi)

(2) **Kainuun hyvinvointialue ("Vuokralainen")**

y-tunnus: 3221331-8

PL 400, 87070 Kainuu

Yhteyshenkilö: Timo Halonen (timo.halonen@kainuu.fi)

Vuokranantaja ja Vuokralainen jäljempänä yhdessä "**Osapuolet**" ja kukin erikseen "**Osapuoli**".

1 SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Vuokranantaja aikoo rakennuttaa Kuhmon kaupungissa osoitteessa Koulukatu 15, 88900 Kuhmo sijaitseville kiinteistöille 290-405-27-113 ja 290-405-27-127 ("**Kiinteistöt**") terveydenhuollon palvelujen tuottamiseen käytettäviä tiloja sisältävän terveysasemarakennuksen ("**Rakennus**"). Rakennusta koskeva rakennushanke käsittää uudisrakennuksen sekä piharakennusten kokonaisuuden rakentamisen Kiinteistöille ("**Rakennushanke**"). Osapuolten tarkoituksena on, että Vuokralainen vuokraa rakennettavasta Rakennuksesta tiloja käyttöönsä terveydenhuollon palvelutuotantaan varten.

Tällä Esisopimuksella Osapuolet sopivat keskeisimmistä vuokraehdoista sekä niistä ehdoista ja aikataulusta, joiden puitteissa Osapuolet allekirjoittavat jäljempänä Esisopimuksessa määriteltyä Vuokrakohtetta koskevan lopullisen liikehuoneiston vuokrasopimuksen ("**Vuokrasopimus**"). Vuokrasopimus on tämän Esisopimuksen liitteenä 1.

Tämä Esisopimus liittyy Osapuolten Rakennushanketta koskevaan [tämän Esisopimuksen päivämäärällä / [pvm]] allekirjoittamaan hankesopimukseen ("**Hankesopimus**"). Tämä Esisopimus liitteineen on Hankesopimuksen liite. Rakennushankkeen hankekustannusarvio sisältäen mm. Vuokranantajalle aiheutuvat Rakennuksen suunnittelu-, rakennus- työmaajohto ja valvontakulut on yhteensä [seitsemän miljoonaa (7.000.000)] euroa (alv 0 %). Tämän Esisopimuksen liitteessä 2 on yksilöity Rakennuksen Esisopimuksen allekirjoitushetken mukainen kustannusarvio, hankekustannukseen mukaan luettavat kustannukset ja niiden kertynyt määrä tämän Esisopimuksen allekirjoitushetkellä.

Vuokranantaja toimii Rakennuksen rakennuttajana ja huolehtii Rakennushankkeen kilpailuttamisesta, urakkasopimuksen tekemisestä sekä Rakennushankkeen toteutumisesta ja valvonnasta. Tarkemmasta

Rakennushankkeen toteuttamisesta sekä tarkemmasta vastuu- ja kustannusjaosta on sovittu Osapuolten kesken Hankesopimuksessa.

Kiinteistöjä koskien on vireillä asemakaavamuutos, jonka tavoitteena on mahdollistaa Rakennuksen rakentaminen Kiinteistöjen alueelle kortteliin 34. ("**Asemakaavamuutos**"). Asemakaavamuutos on kuulutettu vireille 29.9.2023. Asemakaavamuutoksessa Kiinteistöille/Rakennukseen kohdistuva asemakaavamerkintä on YS-1 "*Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. Vähintään 15 % korttelialueesta tulee jättää rakentamattomaksi istutetuksi viheralueeksi.*" Korttelialueen suunnittelu tehdään Rakennuksen/Rakennushankkeen suunnittelun yhteydessä.

2 HANKESOPIMUKSEN ASEMA

Myyjä ja Yritys ovat solmineet Hankesopimuksen, jossa sovitaan Rakennushankkeen toteuttamiseen liittyvistä ehdoista. Vuokralainen on tietoinen Hankesopimuksen sisällöstä ja hyväksyy sen, että Hankesopimus täydentää tätä Esisopimusta ja tämä Esisopimus on laadittu Hankesopimuksessa todettujen ehtojen perusteella. Mikäli Esisopimuksen ja Hankesopimuksen välillä on ristiriitaa, sovelletaan ensisijaisesti Hankesopimusta.

3 VUOKRAKOHDE

Vuokranantajan ja Vuokralaisen välillä tämän Esisopimuksen mukaisesti allekirjoitettavan Vuokrasopimuksen kohteena on Vuokranantajan omistukseen tulevassa, rakennettavassa Rakennuksessa olevat tilat välittömine piha-alueineen ("**Vuokrakohde**"). Vuokrakohteessa on terveydenhuollon palvelutuotannon tiloja.

Vuokrakohteeseen kuuluvien tilojen bruttopinta-ala on yhteensä noin 2.000 m².

Liitteenä 2 oleva kustannusarviolaskelma on tehty käyttäen Rakennuksen 2.000 m² bruttopinta-alaa. Hanke/tarvesuunnitelmassa Rakennuksen hyötymäärä on 1.111 m², mutta koska hyötymäärään ei ole laskettu mukaan Rakennuksen käytäviä, teknisiä- sekä muita yhteisiä tiloja, on bruttoalan käyttäminen laskelman pohjana perusteltua. Pinta-alat tarkentuvat Rakennushankkeen suunnittelun edistyessä. Lopullisessa Vuokrasopimuksessa käytetään Vuokrakohteen pinta-alana joko huoneisto- tai huonealaa (huonetilojen summa).

4 LOUHELA

Osapuolet sitoutuvat Louhela -nimisen kiinteistön osalta siihen, että Vuokralainen jatkaa Louhelan vuokraamista sosiaalipalveluiden toimintoihin ja Vuokranantaja sitoutuu huolehtimaan kiinteistön kunnosta Osapuolten erikseen sopimalla tavalla ja laajuudessa.

5 VUOKRAKAUSI

Vuokrakausi alkaa Vuokranantajan luovuttaessa Vuokrakohteen hallintaoikeuden Vuokralaiselle [Vuokrasopimuksen liitteenä olevan hallinnanluovutusprotokollan mukaisesti]. Vuokranantaja ilmoittaa Vuokrakauden alkamisesta Vuokralaiselle kirjallisesti viimeistään kuusi (6) kuukautta ennen

Vuokrakauden alkamista. Rakennuksen arvioitu valmistumis- ja käyttöönottoaika ja siten hallinnanluovutuksen ja Vuokrakauden alkamisen arvioitu ajankohta on [lokakuussa 2027].

Vuokrakohtetta koskeva Vuokrasopimus on määräaikainen. Vuokra-aika on kaksikymmentä (20) vuotta Vuokrakauden alkamisesta lukien ("**Vuokrakausi**"). Tämän jälkeen Vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana tämän Vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin kahdentoista (12) kuukauden molemminpuolisella irtisanomisajalla, ellei Osapuoli kahtatoista (12) kuukautta ennen Vuokrakauden päättymistä ilmoita toiselle Osapuolelle Vuokrasopimuksen irtisanomisesta.

Mahdollisella toistaiseksi voimassa olevalla jatkovuokrasopimuskaudella Osapuolten irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu. Irtisanominen on tehtävä kirjallisesti. Vuokralaisen ja Vuokranantajan ensimmäinen mahdollinen irtisanomisen ajankohta on yhdeksäntoista (19) vuotta hallinnanluovutuksesta. Tällöin tehdyn irtisanomisen johdosta Vuokrasopimus päättyy alkuperäisen Vuokrakauden päättyessä.

6 VUOKRAN MÄÄRÄYTYMISEN PERUSTEET JA MAKSUTAPA [SEKÄ MUUT MAKSUT]

Vuokralainen maksaa Vuokrakohteesta Vuokranantajalle [vuosivuokraa/kuukausivuokraa] ("**Vuokra**"). Vuokra jakautuu Vuokrakohteen tekniseen arvoon perustuvaan pääomavuokraan ("**Pääomavuokra**") sekä Vuokrakohteen todellisiin ylläpitokustannuksiin perustuvaan ylläpitovuokraan ("**Ylläpitovuokra**"). Pääomavuokra lasketaan kuuden (6) prosentin tuottovaatimuksella Rakennuksen todellisesta rakentamiskustannuksesta, joka on sama kuin rakennuksen tekninen arvo. Lopullinen Pääomavuokra lasketaan, kun Vuokrakohteen todelliset rakentamiskustannukset ovat tiedossa. Pääomavuokraa tarkistetaan vuosittain ja tarvittaessa korotetaan tai alennetaan elinkustannusindeksin muutosta vastaavalla prosentilla. Ylläpitovuokraa tarkistetaan Vuokrakohteen todellisten ylläpitokustannusten muutoksen perusteella. Ylläpitovuokran tarkistusmekanismi sovitaan tarkemmin lopullisessa Vuokrasopimuksessa. Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa olevan arvonlisäverokannan mukainen arvonlisävero. Alustava vuokralaskelma on Esisopimuksen liitteessä 2.

Vuokralaisen vuokranmaksuvelvollisuus alkaa Vuokrakauden alkaessa.

Rakennus tulee Esisopimuksen allekirjoitushetkellä voimassa olevan lainsäädännön mukaan yhtiöittä, jolloin yhtiön tulee maksaa Rakennuksesta kiinteistövero Vuokranantajalle. Kiinteistöveron määrä huomioidaan Ylläpitovuokrassa.

Myös esimerkiksi Kiinteistöjen tontinvuokra [4.000 €] on todellinen kulu, joka huomioidaan Ylläpitovuokrassa.

7 VUOKRASOPIMUKSEN ALLEKIRJOITTAMISEN EDELLYTYKSET

Osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan lopullisen Vuokrasopimuksen, kun rakennusvalvontaviranomainen on myöntänyt Vuokrakohteelle käyttöönottoluvan rakentamislain (751/2023) mukaisessa loppukatselmuksessa tai osittaisessa loppukatselmuksessa ja Vuokrakohteen hallintaoikeus on Hankesopimuksen kohdan 12.2 mukaan luovutettavissa Vuokralaiselle.

Allekirjoitettava Vuokrasopimus noudattaa tätä Esisopimusta sekä tämän Esisopimuksen liitteenä 1 olevaa Vuokrasopimusta. Ennen Vuokrasopimuksen allekirjoittamista Vuokrasopimukseen voidaan tehdä tarkennuksia, siten kuin Osapuolet niistä yhdessä sopivat. Osapuolet sitoutuvat ennen lopullisen

Vuokrasopimuksen allekirjoittamista tarvittaessa neuvottelemaan Vuokrasopimukseen tehtävistä tarkennuksista noudattaen Esisopimuksessa ja Vuokrasopimuksessa sovittuja periaatteita.

8 ESISOPIMUKSEN VOIMASSAOLO JA PÄÄTTYMINEN

Tämä Esisopimus tulee voimaan, kun molemmat Osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja päättyy ilman eri ilmoitusta, kun Osapuolten välinen lopullinen Vuokrasopimus on allekirjoitettu.

Mikäli Vuokranantajan toimivaltaisen toimielimen päätös Rakennushankkeen toteuttajan valinnasta ja urakkasopimuksen solmimisesta ei ole viimeistään 31.12.2026 saanut lainvoimaa, Esisopimuksen voimassaolo raukeaa ilman eri ilmoitusta, elleivät Osapuolet toisin sovi.

9 SOPIMUSSAKKO JA VAHINGONKORVAUS

Vuokralainen on sitoutunut Vuokrakohteen Rakennushankkeeseen tämän Esisopimuksen sekä Osapuolten välisen Hantesopimuksen ehtojen mukaisesti. Vuokrakohdetta ei rakenneta ilman varmuutta siitä, että Vuokralainen sitoutuu allekirjoittamaan Vuokrakohdetta koskevan Vuokrasopimuksen tämän Esisopimuksen ehtojen mukaisesti. Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli aloitettu Vuokrakohteen Rakennushanke jää toteutumatta (kesken) Vuokralaisesta johtuvasta syystä tai Vuokralainen kieltäytyy allekirjoittamasta Vuokrakohdetta koskevan Vuokrasopimuksen tässä Esisopimuksessa sekä Hantesopimuksessa asetettujen allekirjoittamisen edellytysten täytyttyä, tulee Vuokralaisen maksaa Vuokranantajalle sopimussakkona seitsemän miljoonaa (7.000.000) euroa. Mikäli Rakennushanke keskeytyy Vuokralaisesta johtuvasta syystä jo ennen Rakennushanketta koskevan urakkasopimuksen allekirjoittamista, rajautuu Vuokralaisen maksuvelvoite kuitenkin ainoastaan hankkeen suunnittelusta ja valmistelusta Vuokranantajalle tähän mennessä aiheutuneiden todellisten kustannusten määrään.

Sopimussakko ei rajoita Vuokranantajan oikeutta vahingonkorvaukseen, mikäli Vuokralaisen sopimusrikkomuksesta aiheutunut vahinko ylittää sopimussakon määrän.

10 ILMOITUKSET

Kaikki tätä Esisopimusta koskevat ilmoitukset ja tiedoksiannot on tehtävä sähköpostitse Esisopimukseen merkitylle Osapuolen yhteyshenkilölle.

Osapuolen on ilmoitettava välittömästi yhteyshenkilön vaihtumisesta toiselle Osapuolelle.

11 SOPIMUSMUUTOKSET JA SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Kaikki tätä Esisopimusta koskevat muutokset on tehtävä kirjallisesti Osapuolten allekirjoittamalla muutossopimuksella.

Vuokralainen ei saa ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää tätä Esisopimusta tai siitä johtuvia oikeuksia tai velvollisuuksia kolmannelle. Kielto siirtää Esisopimus koskee myös liikkeen luovutuksesta ja jakautumisesta aiheutuvaa Vuokralaisen vaihtumista. Saatuaan Vuokranantajan luvan Esisopimuksen siirtoon, vastaa uusi Vuokralainen Vuokrasopimuksen mukaisista velvoitteistaan

Vuokranantajan tekemästä siirron hyväksymisestä lukien, elleivät Osapuolet muuta sovi. Edellä todetun estämättä Vuokralainen saa kuitenkin siirtää Esisopimuksen Kainuun hyvinvointialueen toimintaan jatkavalle organisaatiolle, jolle sen oikeudet, vastuut ja velvoitteet siirtyvät hyvinvointialueiden mahdollisissa *yhdistymistilanteissa tai muun lainsäädännön perusteella*.

Vuokranantajalla on rajoittamaton oikeus luovuttaa Vuokrakohde keskeneräisenä tai valmiina ja siirtää osaksi ja/tai kokonaan tämä Esisopimus sekä Vuokrasopimus omistamalleen yhtiölle tai kolmannelle ulkopuoliselle osapuolelle siten, että siirronsaajana toimiva kolmas osapuoli tulee velvoitetuksi noudattamaan kaikkia tämän Esisopimuksen ja Vuokrasopimuksen ehtoja vuokranantajana.

12 SOVELLETTAVA LAKI JA RIIDANRATKAISU

Tähän Esisopimukseen sovelletaan Suomen lakia, pois lukien lainvalintaa koskevat säännöt.

Tästä Esisopimuksesta mahdollisesti syntyvät erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti Osapuolten keskinäisillä neuvotteluilla. Mikäli erimielisyyksiä ei kyetä ratkaisemaan neuvotteluilla, ne ratkaistaan ensiasteena Kainuun käräjäoikeudessa.

13 LIITTEET

- | | |
|---|--|
| 1 | Vuokrasopimus |
| 2 | Alustava vuokrahintalaskelma, hankekustannusarvio, hankekustannukseen mukaan luettavat kustannukset ja niiden kertynyt määrä [pvm] |

14 ALLEKIRJOITUKSET

Tätä Sopimusta on tehty kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi (1) kummallekin Osapuolelle.

Kuhmossa, [●].[●].2025

Vuokranantaja

Juhana Juntunen

Kaupunginjohtaja

Vuokralainen

Sami Mäenpää

Kainuun hyvinvointialuejohtaja