

Kuhmon terveysaseman hankesopimus ja esisopimus tilojen vuokraamisesta

Khall 09.06.2025 § 161
591/10.03.02.00/2024

Valmistelija Kaupunginjohtaja Juhana Juntunen puh. 044 725 5222.

Kuhmon kaupunki suunnittelee terveysasemarakennuksen rakennuttamista ja sen vuokraamista terveydenhuollon palvelujen tuottamiseen. Kiinteistöä koskien on vireillä asemakaavamuutos, jonka tavoitteena on mahdollistaa rakentaminen Kuhmon keskusta-alueen kortteliin 34 (Koulukatu 15) kiinteistöille 290-405-27-113 ja 290-405-27-127. Asemakaavamuutos on kuulutettu vireille 29.9.2023.

Kuhmon kaupunki ja Kainuun hyvinvointialue ovat käyneet neuvottelua terveysasemarakennuksen vuokraamisen perusteista ja ehdoista. Ennen varsinaisen vuokrasopimusta tehtävällä esisopimuksella määritellään mm. hankkeeseen liittyvät vuokravastuut, vuokrauksen alaiset kerrosalat, vuokran määräytymisen perusteet ja osapuolten sitoutuminen. Osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan lopullisen vuokrasopimuksen, kun rakennusvalvontaviranomainen on myöntänyt kohteelle käyttöönottoluvan ja hallintaoikeus on luovutettavissa vuokralaiselle. *Varsinaisen vuokrasopimuksen luonnos on esisopimuksen liitteenä.*

Esisopimuksen ja sen perusteella laadittavien hanke- ja vuokrasopimusten mukaan Kuhmon kaupunki (vuokranantaja) toimii terveysasemarakennuksen rakennuttajana ja huolehtii hankkeen kilpailuttamisesta, urakkasopimuksen tekemisestä sekä hankkeen toteutumisesta ja valvonnasta.

Rakennettavaan terveysaseman vuokrakohteeseen kuuluvien tilojen bruttopinta-ala on yhteensä noin 2.000 m². Hankkeen kustannusarvio sisältäen mm. vuokranantajan hankekustannukset ovat yhteensä seitsemän miljoonaa euroa (alv 0 %).

Vuokra-aika on kaksikymmentä (20) vuotta vuokrakauden alkamisesta lukien. Tämän jälkeen vuokrasopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana. Vuokra jakautuu kohteen tekniseen arvoon perustuvaan pääomavuokraan sekä todellisiin ylläpitokustannuksiin perustuvaan ylläpitovuokraan. Pääomavuokra lasketaan kuuden prosentin (6 %) tuottovaatimuksella todellisesta rakentamiskustannuksesta (=rakennuksen tekninen arvo). Pääomavuokraa tarkistetaan vuosittain ja tarvittaessa korotetaan tai alennetaan elinkustannusindeksin muutosta vastaavalla prosentilla. Ylläpitovuokraa tarkistetaan Vuokrakohteen todellisten ylläpitokustannusten muutoksen perusteella. Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa olevan arvonlisäverokannan mukainen arvonlisävero.

Esisopimuksen mukaan osapuolet sitoutuvat myös Kuhmon keskustassa sijaitsevan ns. Louhelan kiinteistön osalta siihen, että hyvinvointialue vuokraa sen toimintaansa varten ja kaupunki sitoutuu huolehtimaan kiinteistön kunnosta. Hankesopimuksen tarkoituksena on sopia niistä ehdoista, joiden mukaisesti vuokranantaja rakennuttaa kohteen siten, että se vastaa suunnittelusta ja

rakennuttamisesta sekä näiden kustannuksista. Vuokranantaja saa korvauksen kustannuksista vuokrasopimuksessa sovitun vuokran muodossa. Suunnittelu ja rakentaminen tehdään toisiinsa limittyvissä vaiheissa. Hankesopimuksessa sovitaan osapuolten kesken tarkemmin kohteen toteuttamisesta, aikataulusta ja yhteisistä menettelytavoista.

Rakennushankkeen lopullinen rakentamispäätös edellyttää Kuhmon kaupungin ja Kainuun hyvinvointialueen välisen tilojen vuokraukseen liittyvän esisopimuksen ja hankesopimuksen molempien osapuolten hyväksyntää. Hyväksynnän jälkeen hankkeen suunnittelu- ja toteutus ja voidaan käynnistää.

Esittelijä Kaupunginjohtaja Juntunen Juhana

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää:

- 1) Hyväksyä Kuhmon kaupungin ja Kainuun hyvinvointialueen välisen terveysaseman vuokratilojen esisopimuksen ja hankesopimuksen.
- 2) Valtuuttaa kaupunginjohtajan allekirjoittamaan esi- ja hankesopimukset sekä tekemään tarvittaessa esisopimukseen teknisluonteiset korjaukset ennen sopimuksen allekirjoittamista.

Päätös Kaupunginhallitus yksimielisesti hyväksyi kaupunginjohtajan päätösehdotuksen.