



## VUOKRASOPIMUS

Vuokranantaja Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy (JVA) (Y-tunnus: 0879243-6)  
Vapaudenkatu 48-50, PL 1010, 40101 Jyväskylä  
(jäljempänä vuokranantaja)

Vuokralainen Keski-Suomen Hyvinvointialue (Y-tunnus 3221318-2)  
PL 472 (Viitaniementie 1 A 2), 40101 Jyväskylä  
(jäljempänä vuokralainen)  
Vuokralaisen yhteyshenkilö: Tilapalvelujohtaja Petteri Kontro,  
petteri.kontro@hyvaks.fi

### Vuokrauksen kohde

Vaajakoski / Väkkärätien Toimintakeskus, osoite Väkkärätie 1, 40800 Jyväskylä (Rno:179-69-105-2). 15-paikkainen kehitysvammaisten asumisyksikkö ja ikääntyneiden kuntouttavan päivätoiminnan tilat sekä edellisiin liittyvät tekniset tilat. Vuokrattavien tilojen kokonaispinta-ala on yhteensä 1557,5m<sup>2</sup>. Lisäksi vuokralaisen käytössä ovat pihalla sijaitsevat 8 autopaikkaa. Vuokrauskohteen hallinta-aluepiirros on vuokrasopimuksen liitteenä.

Muut tekniset tilat jakautuvat kehitysvammaisten asumisyksikön ja ikääntyneiden kuntouttavan päivätoiminnan välillä suhteessa 72,5/27,5.

Kokonaisala jakautuu eri käyttäjäryhmille seuraavasti:

Asumisyksikkö	1129 m <sup>2</sup>
Päiväkeskus	428,5 m <sup>2</sup>

Pinta-aratiedot perustuvat lopullisiin rakennussuunnitelmiin. Rakennussuunnitelmien mukainen erittely tilojen jakautumisesta on tämän sopimuksen liitteenä.

Vuokrattavat tilat tulevat Keski-Suomen hyvinvointialueen yksiköiden arvonlisäverolain 130 § mukaiseen arvonlisäveropalautukseen oikeuttavaan käyttöön.

### Taustatiedot vuokrasopimukselle

Kehitysvammaisten asumisyksikön tiloihin on haettu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta (ARA) korkotukilainaa ja investointiavustusta. Siksi kehitysvammaisten asumisyksikön tilat ja vuokrasopimus on näiden tilojen osalta Vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001), Valtioneuvoston asetuksen vuokra-asuntojen ja asumisoikeustalo-



lainojen korkotuesta (666/2001) ja Avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain (1281/2004) säännösten ja määräysten alaisia.

Edellisestä johtuu, että kehitysvammaisten asumisyksikön tilojen osalta vuokrasopimuksessa noudatettavat ehdot määräytyvät osaksi noiden lakien ja osaksi asuinhuoneistojen vuokrauksesta annetun lain (481/1995) mukaisesti, ellei tässä sopimuksessa ole toisin sovittu tai määrätty.

Selvennyksenä todettakoon, että edellä mainitut korkotuesta ja avustuksista annetut lait ja niiden sisältämät rajoitukset eivät koske ikääntyneiden kuntouttavan päivätoiminnan tiloja. Näiden tilojen osalta vuokrasopimuksessa noudatettavat ehdot määräytyvät liikehuoneistojen vuokrauksesta annetun lain (482/1995) mukaisesti, ellei tässä sopimuksessa ole toisin sovittu tai määrätty.

Mahdollista on myös, että osapuolet erikseen vuokrakauden aikana sopivat vuokraukseen liittyvistä ehdoista tästä sopimuksesta poikkeavasti, jolloin sellaiseen sopimuslisäykseen on saatava molempien osapuolten hyväksyntä ja muutos on laadittava kirjallisesti. Mahdollinen muutos on liitettävä tähän pääsopimukseen.

#### Vuokrakausi

Osapuolet toteavat ja sopivat, että vuokrakausi on kolmekymmentä (30) vuotta. Vuokrakausi alkaa, kun kohde on otettu käyttöön. Tarkka käyttöönottopäivä täsmentyy hankkeen edetessä.

Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi irtisanomisajan ollessa molemmin puolin 12 kuukautta. Vuokrasopimuksen ensimmäinen mahdollinen päättymispäivä on se hetki, kun 30 vuotta on kulunut kohteen käyttöönottopäivästä.

#### Vuokran määrä

Vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokrakohteen vuokra-ajan alkamisesta lukien kokonaisvuokraa, joka määräytyy seuraavasti:

##### Kehitysvammaisten asumisyksikkö (1129 m<sup>2</sup>)

Kehitysvammaisten asumisyksikön vuokra määräytyy ARA:n ehtojen sekä vuokranmäärityslaskelmien mukaisesti.

Pääomavuokran osalta laskelma perustuu 2.679.226 euron suuruisiin rakennuskustannuksiin, 803.768 euron suuruiseen avustukseen ja vuokralaskelmassa esitettyyn vuotuisen korkokuluun sekä ARA:n korkotukilainan lyhennystaulukkoon. Pääomavuokran vuokralaskelma tarkistetaan hankkeen valmistuttua ja lopullisten kustannusten ollessa tiedossa liitteen 1 periaattein.



Kehitysvammaisten asumisyksikön tiloista perittävä kokonaisvuokra koostuu pääoma- ja hoitovuokrasta alv 0 % (laskelma liitteessä 1).

<b>Kokonaisvuokra-arvio (alv 0%):</b>	<b>11.911</b>	<b>eur/kk</b>
	<b>142.931</b>	<b>eur/vuosi</b>

#### Ikääntyneiden kuntouttavan päivätoiminnan tilat (428,5 m<sup>2</sup>)

Rakennettavat tilat ovat vapaarahoitteisia. Ikääntyneiden kuntouttavan päivätoiminnan tilojen vuokra määräytyy vuokranmäärityslaskelmien mukaisesti.

Pääomavuokran osalta laskelma perustuu 1.169.817 euron suuruisiin rakennuskustannuksiin sekä vuokralaskelmassa esitettyihin vuotuisiin korko- ja lyhennyskuluihin. Pääomavuokran vuokralaskelma tarkistetaan hankkeen valmistuttua ja lopullisten kustannusten ollessa tiedossa liitteen 2 periaattein.

Ikääntyneiden kuntouttavan päivätoiminnan tiloista perittävä kokonaisvuokra koostuu pääoma- ja hoitovuokrasta alv 0 % (laskelma liitteessä 2).

<b>Kokonaisvuokra-arvio (alv 0%):</b>	<b>11.844</b>	<b>eur/kk</b>
	<b>142.125</b>	<b>eur/vuosi</b>

#### Vuokran tarkistus

Vuokran tarkistus tehdään seuraavin periaattein:

#### Kehitysvammaisten asumisyksikkö

Sopimuksen tarkoittamia vuokria tarkistetaan vuosittain 1.1. Tarkistus perustuu korkotukilain (604/2001) 13§ mukaiseen omakustannusperiaatteeseen. Tarkistusilmoitus tulee ajoittaa siten, että vuokraajalla on mahdollisuus ilmoittaa vuokrantarkistuksista asukkaille lain säätämässä määräajassa sekä asiakkaan talousarvion laatimisen aikataulussa.

Kuluneen vuoden toteutuneet kulut selvitetään seuraavan vuoden vuokralaskelmaa laadittaessa ja kuluneen vuoden mahdollinen yli- tai alijäämä otetaan huomioon seuraavan yhden tai useamman vuoden vuokrassa joko vuokraennakkona tai saatavana. Vuokranantajalla on myös oikeus varata tai käyttää ylijäämä korkotukilaissa tarkoitetulla tavalla tai tehdä ylijäämällä ylimääräisiä lainanlyhennyksiä seuraavien vuosien pääomavuokrien pienentämiseksi.



## Ikääntyneiden kuntouttavan päivätoiminnan tilat

Vuokra on sidottu Kuluttajahintaindeksiin (2015=100). Vuokraa tarkistetaan jokaisen vuoden tammikuun 1. päivä indeksin vuosimuutoksen verran. Perusindeksinä toimii huhtikuun 2024 indeksiluku, jonka pisteluku on 122,39. Tarkistusindeksinä käytetään huhtikuun indeksiä. Vuokraa ei kuitenkaan alenneta, mikäli pisteluku alenee edellisestä tarkastusajankohdasta. Vuokraa voidaan tarkistaa aina indeksin muutoksesta riippumatta vähintään 3 %:a. Korotettua vuokraa maksetaan vuokranantajan kirjallisen ilmoituksen perusteella. Ensimmäinen vuokrantarkistus on 1.1.2026.

### Vuokran maksaminen

Vuokralainen sitoutuu maksamaan vuokran laskun mukaan kunkin kuukauden 6. päivään mennessä vuokranantajan tilille Keski-Suomen Osuuspankki tili n:o F114 5290 0220 0166 85  
Viivästyskorko on korkolain mukainen (sopimuksentekohetkellä 12,5 %).

### Vuokralaisen vastuut

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan kehitysvammaisten asumisyksikön asuinhuoneistojen edelleenvuokrauksessa omakustannuseriaatetta ja ARA:n kulloinkin voimassa olevaa erityisryhmien vuokranmääritysohjetta sekä asukasvalintaohjetta.

Vuokralainen vastaa siitä, että kehitysvammaisten asumisyksikön asuntojen asukasvalinnat tehdään ARA:n tukia koskevan lainsäädännön perusteella ja että kehitysvammaisten asumisyksikön asuinhuoneistoja käytetään Avustuksista erityisryhmien asuntoolojen parantamiseksi annetun lain (1281/2004) säännösten mukaisesti avustusta myönnettäessä nimettyyn erityisryhmään kuuluvien vuokra-asuntoina 20 vuotta avustuksen ensimmäisen erän maksamisesta.

Vuokralaisen on vuosittain toimitettava vuokranantajalle tiedot asukkaiden maksamista vuokrasta ja kaikista niillä katetuista kuluista ARA:lle toimitettavaa jälkilaskelmaa varten. Pyydettyessä vuokralaisen on toimitettava ARA:lle kirjanpidon tulosteita vuokratuottojen ja kohteeseen kohdistuneiden kulujen todentamiseksi. Jälkilaskelman avulla on selvitettävissä asukkaan maksaman vuokran omakustannuseriaatteen toteutuminen.

### Vuokravakuus

Vuokralainen ei anna vuokravakuutta.

### Huoneiston kunto

Vuokrattavat tilat vuokrataan valmiiksi rakennettuina ja valmiilla pinnoilla. Vuokralainen on perusteellisesti tutustunut vuokrauksen



kohteena olevien tilojen rakennussuunnitelmiin ja huoneselosteesseen.

Rakentamisen aikana vuokralaisen tarpeesta mahdollisesti aiheutuvista lisä- ja muutostöistä ja niistä aiheutuvien kustannusten kattamisesta sovitaan erikseen pitäen lähtökohtana sitä, että kustannuksista vastaa vuokralainen. Vuokralaisen on ennen muutoksen toteuttamista hyväksyttävä ko. muutostyö kustannuksineen.

#### Kustannusten jakaminen kerrostalon ja toimintakeskuksen välillä

Väkkärätien toimintakeskuksen kanssa samalle tontille rakentuu ARA-rahoitteinen kerrostalo. Väkkärätien toimintakeskukselle ja kerrostalolle kuuluvat yhteiset kustannukset jaetaan kohteiden välillä ensisijaisesti rakennusoikeuksien perusteella. Mikäli kustannusten jakaminen rakennusoikeuksien perusteella ei johda oikeelliseen lopputulokseen, käytetään kustannusten jaossa muuta oikeellisempaa jakoperustetta.

#### Kiinteistön kunnossapito- ja ylläpitovastuu

Vuokranantaja vastaa rakennuksiin tehtävistä investoinneista sekä huolehtii rakennusten asianmukaisesta ylläpidosta. Vuokranantaja ei kuitenkaan vastaa Vuokralaisen toiminnallisista tarpeista lähtevien teknisten järjestelmien ylläpidosta ja uushankinnasta.

Vuokranantaja järjestää vuokrakohteen hallinnon, kirjanpidon ja isännöinnin sekä vastaa vuokrakohteen hoito-, käyttö-, ylläpito-, vuosikorjaus- sekä peruskorjauskustannuksista ja tehtävistä. Tällaisia kustannuksia ovat mm. kiinteistövero ja -vakuutus, kustannukset lämmityksestä, kiinteistösähköstä, jätehuollosta, ulkoalueiden puhtaanapidosta, lumenluonnista ja hiekoituksesta, rakennuksen ja laitteiden (kuten ilmastointilaitteet) huollosta, tarvikkeista sekä korjauksista. Kulunvalvonta- ja kameravalvontalaitteiden mahdollisista lisä- ja uusimishankinnoista sekä kunnossapidosta vastaa vuokralainen takuuajan jälkeen.

Vuokralainen vastaa vuokraamiensa tilojen siivouksesta. Vuokralainen vastaa tilojen sisustuksesta sekä muusta toimintansa vaatimasta varustelusta kustannuksellaan. Vuokralainen hankkii ja asentaa kaikki toimintansa edellyttämät koneet ja laitteet sekä huolehtii niiden asianmukaisesta huollosta ja ylläpidosta kustannuksellaan. Vuokralainen sitoutuu hoitamaan vuokrakohtetta huolella.

Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan omaisuutensa ja toimintansa vakuuttamisesta sekä vartiointitarpeesta.

Vuokralainen vastaa siitä, että hänen vuokratiloissa harjoittamansa toiminta täyttää lakien, asetusten ja viranomais määräysten



säännökset ja että vuokralaisella on toimintaansa varten tarvittavat luvat.

Vuokralaisella ei ole oikeutta ilman vuokranantajan lupaa toteuttaa vuokrakohteessa korjaus, perusparannus- ja muutostöitä lukuun ottamatta pieniä siistimiskorjauksia.

### Erillisinvestoinnit

Mikäli rakennuksissa tehdään sellaisia muutostöitä, jotka aiheutuvat Vuokralaisen omista tarpeista tai pyynnöistä, Vuokralainen maksaa töistä aiheutuvat kustannukset. Kustannuksiin sisällytetään rakennuttamis-, investointi- ja rahoituskulut ja ne veloitetaan Vuokralaiselta erikseen sovittavalla määräaikaikaisella erillisvuokrala tai kokonaiskustannukset kattavalla kertakorvauksella.

### Isännöinti- ja huoltopalvelut

Vuokrakohteen isännöinnistä ja ylläpidosta vastaa vuokranantaja, ellei toisin kirjallisesti sovita. Isännöinti käsittää kiinteistön hallinnolliset tehtävät, taloushallintoon liittyvät tehtävät sekä kiinteistön teknisen ja toiminnallisen kunnon ylläpitämiseen liittyvät tehtävät. Isännöintitehtäviin ei sisälly asuntojen vuokraukseen liittyviä tehtäviä, ne kuuluvat vuokralaiselle.

Kiinteistön huoltopalveluista laaditaan erilliset palvelukuvaukset. Isännöinti- ja huoltopalveluiden kulut sisältyvät vuokraan.

Vuokralaisen tulee ilmoittaa vuokranantajalle yhteyshenkilö (ja varahenkilö), jonka välityksellä tapahtuu yhteydenpito vuokranantajan ja vuokralaisen välillä niin isännöintiin kuin huoltoon liittyvissä asioissa.

### Sopimuksen siirto

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeuttaan ilman Vuokranantajan kirjallista suostumusta.

### Vuokrasopimuksen purkaminen

Mikäli jompikumpi osapuoli oleellisesti rikkoo vuokrasopimuksen ehtoja, eikä neuvotteluista ja kirjallisesta vaatimuksesta huolimatta korjaa menettelyään kohtuullisen ajan kuluessa, on toisella osapuolella tällöin mahdollisuus purkaa sopimus välittömästi vaikutuksien ja vaatia mahdollista vahingonkorvausta.

### Erimielisyydet

Tästä sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan neuvotteluteitse ja kummallakin osapuolella on ensisijainen velvollisuus saada asiat ratkaistuiksi kuudenkymmenen (60) päivän kuluessa siitä, kun neuvottelupyyntö on esitetty.



## Prioriteettijärjestys

Mikäli tätä sopimusta on tulkittava oikeudellisesti jossain tilanteissa, noudatetaan seuraavaa juridista prioriteettisäännöstöä, huomioiden sopimuksen tarkoittavan julkisen sektorin vuokrauskohdetta:

1. Laki vuokra-asuntojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 29.6.2001/604, Valtioneuvoston asetus vuokra-asuntojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 29.6.2001/666 ja Laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi 30.12.2004/1281 ja niihin mahdollisesti liittyvät asetukset ja valtioneuvoston päätökset.
2. Asuinhuoneistojen vuokrauksesta annettu laki (31.3.1995/481) / Liikehuoneistojen vuokrauksesta annettu laki (31.3.1995/482)
3. Tämä sopimus.
4. Muistiot ja erilliset asiakirjat

## Sopimuskappaleet ja voimaantulo

Tätä esisopimusta on laadittu kaksi samasanaista kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

Jyväskylässä \_\_\_\_ . päivänä \_\_\_\_ kuuta 2024

Jyväskylän Vuokra-asunnot  
Oy (JVA)

Keski-Suomen  
Hyvinvointialue

Timo Hyttinen  
toimitusjohtaja

Petteri Kontro  
tilapalvelujohtaja

## Liitteet:

- 1) Vuokra-arviolaskelma 18.9.2024 - Kehitysvammaisten asumisyksikkö
- 2) Vuokra-arviolaskelma 18.9.2024 - Ikääntyneiden kuntouttavan päivätoiminnan tilat
- 3) Hankeseloste 4.4.2022
- 4) Pinta-alataulukko liitteineen
- 5) Keski-Suomen Hyvinvointialueen aluehallituksen päätös 8.10.2024
- 6) ARA:n päätös rakennussuunnitelmien ja kustannuksien hyväksymisestä 19.7.2024
- 7) Toimintakeskuksen ja kerrostalon hallinta-alueet
- 8) Vastuunjakotaulukko (Liitetään sopimukseen myöhemmin)