

YLIVIESKAN KAUPUNGIN JA POHTEEN VUOKRASOPIMUKSET – VÄLIAIKAA KOSKEVA SOPIMUS

1. OSAPUOLET

1.1 Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue, jäljempänä ”**Pohde**”

1.2 Ylivieskan kaupunki, jäljempänä ”**Ylivieska**”

Molemmat yhdessä: ”**Osapuolet**”

2. TAUSTA

Seuraavia vuokrakohteita koskevat vuokrasopimukset (”**Vuokrasopimukset**”) siirtyivät sosiaali- ja terveydenhuollon uudistuksessa 1.1.2023 Ylivieskalta Pohteelle:

- a) Työkeskus Kipinä
- b) Paloasema
- c) Sipilän palvelukeskus
- d) Terveyskeskus

(Jäljempänä ”**Vuokrakohteet**”)

Pohteen aluehallitus on hyväksynyt kunnille tarjottavaksi ns. siirtyneiden vuokrasopimusten tilalle erityistä A-mallin vuokrasopimusmallia. Pohteen A-mallin keskeiset ehdot ovat olleet seuraavat: Vuokra-aika on enintään vuoden 2028 vuoden loppuun asti edellyttäen, että kiinteistö on terveysturvallisesti käytettävissä kunnossa. Vuokra-aika pitee siis asetuksen mukaisesta minimistä kolme vuotta. Pääomavuokra on 4,5 % asetuksen mukaan laskettavasta teknisestä arvosta.

Ylivieskan kaupunki on hyväksynyt A-mallin sopimusmallin ja sen mukaisesti irtisanonut Vuokrasopimukset päättymään 30.4.2024. Ylivieskan kaupungin kanta on, että se on käsitellyt kaikkia sopimuksia kokonaisuutena eikä ole käsityksensä mukaan hyväksynyt terveysturvallisuutta vuokrasopimusten solmimisen edellytykseksi vaan kohteen kunnan osalta noudatettaisiin L Liikehuoneiston vuokrauksesta.

Vuokrakohteista on laadittu uudet vuokrasopimusluonnokset ns. A-mallin vuokrasopimukset ("**A-mallin vuokrasopimukset**"). Pohteen aluehallitus on 21.11.2023 hyväksynyt A-mallin vuokrasopimuksen Terveyskeskuksen osalta ja todennut, että muiden kohteiden osalta tehdään viranhaltijapäätökset. Aluehallituksen päätöksen ehtona on kirjattu: "Ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista kohteessa tehdään kuntoarvio, jotta voidaan varmistua sen olevan terveysturvallisesti käytettävässä kunnossa ja vuokrattavia tiloja tarvittaessa rajataan". Muiden kohteiden osalta A-mallin vuokrasopimukset edellyttävät Pohteen viranhaltijapäätöksiä ennen niiden allekirjoittamista ja samaa terveysturvallisuuden liittyvää ehtoa sovelletaan näihin vuokrasopimuksiin.

Osapuolten välillä on erimielisyys siitä, ovatko A-mallin vuokrasopimukset syntyneet jo 27.3.2023 vai onko Vuokrakohteiden "terveysturvallisuus" edellytyksenä vuokrasopimusten tekemiselle.

Pohde on valmis allekirjoittamaan Kipinää ja Paloasemaa koskevat A-mallin vuokrasopimukset. Ylivieska käsittelee kaikkia Vuokrakohteita kokonaisuutena.

Osapuolet ovat neuvotelleet useita kertoja tilanteesta. Pohde on teettänyt Polygon Oy:llä Sipilää ja Terveyskeskusta koskevat Sisäilmakatselmuksia. Katselmuksien johtopäätökset suosittelevat lisätutkimuksien teettämistä kohteista.

Osapuolet näkevät järkeväksi teettää lisätutkimuksia Terveyskeskuksen ja Sipilän osalta.

Sipilän osalta kyse on lisäksi siitä, että kevättulva on aiheuttanut kohteen kellariin kosteusvaurion; kyseinen vaurio on korjattava ennen kuin lisätutkimukset voidaan asianmukaisesti suorittaa. Lisätutkimukset voidaan teettää asianmukaisesti vasta korjaustoimenpiteiden suorittamisen jälkeen. Korjaus- ja lisätutkimukset tulevat kestämään Sipilän osalta arviolta kuukausia ("**Väliaika**").

Vuokrasopimuksien päätyttyä 30.4.2024 Vuokrakohteet ovat olleet ns. sopimuksettomassa tilassa. Pohde on kuitenkin maksanut sopimuksista aiemmin voimassa olleiden sopimusten mukaista vuokraa, koska jatkosopimusten osalta tilanne on ollut vielä avoin. Osapuolet sopivat tällä Väliaikaa koskevalla sopimuksella Vuokrakohteiden asemasta Sipilän korjausten sekä Sipilässä että Terveyskeskuksessa suoritettavien lisätutkimusten ajaksi, toimenpiteistä lisätutkimusten tultua suoritetuksi sekä muista asiaan liittyvistä seikoista.

Väliaikaa koskevat järjestelyt tehdään yhteisymmärryksessä pyrkimyksenä välttää asiaa koskevien riitaisuuksien käsittely oikeusasteissa. Tarkoituksena on saavuttaa Osapuolten välinen sovinnollinen ratkaisu. Mikäli tällaista ratkaisua ei saavuteta, ei väliaikaa koskevilla järjestelyillä ole tarkoitus vaikuttaa osapuolten juridiseen asemaan ratkaistaessa sitä, ovatko Vuokrakohteiden vuokrasopimukset syntyneet kaikilta osin Ylivieskan kannan mukaisesti 27.3.2023 vai eivätkö ne ole.

3. SOPIMUSKOHDAT

3.1 Vuokra ja muut ehdot Väliajalta

Pohde maksaa Vuokrakohteista Väliajalta vuokraa Vuokrasopimuksien¹ mukaisesti. Myös muiden vuokraehtojen osalta noudatetaan Väliajalla Vuokrasopimusten mukaisia ehtoja.

Mikäli Osapuolet ovat yhdessä sopineet ennen Väliaikaa koskevan sopimuksen allekirjoittamista siitä, ettei jotakin osaa Vuokrasopimuksien tarkoittamista tiloista ole Pohteen käytössä, päivitetään Vuokrakohteiden vuokrien määrää vastaamaan Osapuolten välillä sovittua.

3.2 Lisätutkimukset Väliaikana

Sipilässä ja Terveyskeskuksessa suoritetaan Väliaikana tarvittavat lisätutkimukset mahdollisen terveyshaitan olemassaolon selvittämiseksi. Sipilän osalta lisätutkimukset tehdään sen jälkeen, kun Sipilän tulvavahingosta johtuvien vaurioiden korjaukset on suoritettu ja tilat ovat asianmukaisesti kuivattu.

Selvitykset toteutetaan yhteistyössä siten, että Ylivieskan osalta selvittelyyn osallistuvat tekninen johtaja Risto Suikkari sekä terveysinsinööri Piia Junnikkala. Pohteelta selvitykseen osallistuu tekninen johtaja Ollipekka Huotari. Osapuolet voivat nimetä selvityksiin osallistujiksi myös muita henkilöitä.

Osapuolet sopivat yhteistyössä lisätutkimusten toteuttamisesta sekä niihin liittyen myös siitä, mitä näytteitä ja milloin kohteesta otetaan. Mikäli asiasta ei saavutettaisi yhteisymmärrystä, ehdotuksen tarvittavista lisätutkimuksista tekee terveysinsinööri Piia Junnikkala Pohteen asianomaisen viranomaisen hyväksyttäväksi. Ylivieska toimittaa lisätutkimuksia varten tarvittavat taustatiedot ja -asiakirjat.

Pohde vastaa lisätutkimuksien kustannuksista lopullisesti yksin.

3.3 Toimenpiteet Lisätutkimuksien suorittamisen jälkeen

Lisätutkimusten suorittamisen jälkeen kaupungin toimivaltainen viranomainen toimii Terveysturvallisuuslain 27 §:n² mukaisesti. Ylivieska sitoutuu edesauttamaan viranomaisen toimintaa sekä suorittamaan viranomaisen toiminnasta mahdollisesti aiheutuvat maksut.

Mikäli Vuokrakohteessa ei ole Terveysturvallisuuslain 27 §:n mukaista sellaista terveyshaittaa, että se estäisi Vuokrakohteen käytön Vuokrasopimusten mukaiseen käyttötarkoitukseen, Pohde sitoutuu tekemään viranhaltijapäätökset ja niiden saatua lainvoiman

¹ Sopimuksen liitteeksi 1 otetaan Vuokrasopimukset.

² <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1994/19940763>

allekirjoittamaan ns. A-mallin mukaiset vuokrasopimukset³ siten, että vuokrasopimusten ehtoja sovelletaan taannehtivasti ajankohdasta 1.5.2024 lukien.

Mikäli Vuokrakohteessa todetaan mainittu Terveysuojelulain 27 §:n mukainen lainvoimaisesti todettu terveyshaitta, osapuolet neuvottelevat, onko terveyshaitta poistettavissa lain tarkoittamalla tavalla Ylivieskan toimenpitein ja kustannuksella kohtuullisessa ajassa haitan toteamisesta. Kaupungin toimivaltaisen viranomaisen todettua terveyshaitan poistuneeksi em. toimenpiteillä, Pohde sitoutuu tekemään viranhaltijapäätökset ja niiden saatua lainvoiman allekirjoittamaan ns. A-mallin mukaiset vuokrasopimukset siten, että vuokrasopimusten ehtoja sovelletaan taannehtivasti ajankohdasta 1.5.2024 lukien.

Osapuolet voivat myös erikseen ja yhteisesti sopia siitä, että A-mallin vuokrasopimuksista rajataan tiettyjä tiloja vuokravaikutuksineen pois, mikäli tietyissä tilassa on ilmennyt Terveysuojelulain 27 §:n mukainen terveyshaitta. Näin yhteisesti sovittaessa Pohde sitoutuu tekemään viranhaltijapäätökset ja niiden saatua lainvoiman allekirjoittamaan ns. A-mallin mukaiset vuokrasopimukset em. rajauksin supistettuina siten, että vuokrasopimusten ehtoja sovelletaan taannehtivasti ajankohdasta 1.5.2024 lukien.

Mikäli Pohde allekirjoittaa A-mallin mukaiset vuokrasopimukset, oikaistaan Vuokrakohteiden vuokra takautuvasti A- sopimusmallin mukaiseksi 1.5.2024 alkaen. Osapuolet sopivat, että oikaisu ei johda viivästyskorkoseuraamuksiin kummankaan osapuolen osalta.

Mikäli Vuokrakohteessa todetaan Terveysuojelulain 27 §:n mukainen terveyshaitta eikä asiassa päästä yhteisymmärrykseen Osapuolten kesken, Osapuolilla on tällöin oikeus saattaa vuokrasopimusten syntymistä ja/tai vahingonkorvausvelvollisuutta koskeva erimielisyys Oulun käräjäoikeuden käsiteltäväksi ilman, että Väliaikasopimuksella olisi merkitystä asian arvioinnissa. Tällaisessa tapauksessa, mikäli asiasta ei toisin sovita, käräjäoikeus ratkaisee, onko tällaisen kohteen vuokran määrä 1.5.2024 lukien A-mallin mukainen vuokra vai vanhojen Vuokrasopimusten mukainen vuokra.

4. VÄLIAIKASOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA VOIMASSAOLO

Väliaikaa koskeva sopimus tulee voimaan, kun sopimus on molempien Osapuolten toimesta allekirjoitettu.

Osapuolet tiedostavat, että sopimuksen hyväksyminen saattaa vaatia toimivaltaisten hallintoelinten päätökset. Sopimusta neuvottelevat tahot saattavat Väliaikasopimuksen luonnoksena käsiteltäväksi seuraavaan mahdolliseen hallintoelimen kokoukseen. Tällöin

³ Sopimuksen liitteeksi nro 2 otetaan A-mallin vuokrasopimukset.

sopimus allekirjoitetaan hallintoelinten päätösten tultua lainvoimaisiksi. Osapuolet noudattavat kuitenkin hallintoelinten päätöksiin saakka tässä sovittua.

Väliaikaa koskeva sopimus päättyy automaattisesti, mikäli kaikista Vuokrakohteista allekirjoitetaan A-mallin vuokrasopimukset siten kuin tässä Väliaikasopimuksessa on sovittu.

Mikäli A-mallin Vuokrasopimuksia ei ole allekirjoitettu kaikista Vuokrakohteista ajankohdtaan 31.12.2024 mennessä, päättyy tämä Väliaikasopimus elleivät Osapuolet sovi yhteisesti Väliaikasopimuksen voimassaolon jatkamisesta.

Mikäli Väliaikasopimus päättyy eikä A-mallin mukaisia Vuokrasopimuksia ole kaikista Vuokrakohteista allekirjoitettu eikä muusta järjestelystä ole Osapuolten kesken sovittu, Osapuolet voivat ryhtyä ajankohdan 31.12.2024 jälkeen ryhtyä tarpeelliseksi katsomiinsa toimenpiteisiin Vuokrakohteisiin liittyen. Mikäli jompikumpi Osapuolista kuitenkin ilmoittaa ennen ajankohtaa 31.12.2024 ettei se aio allekirjoittaa kaikkien Vuokrakohteiden osalta A-mallin vuokrasopimuksia, on toisella Osapuolella oikeus saattaa asia Oulun käräjäoikeuden käsiteltäväksi jo ennen ajankohtaa 31.12.2024.

5. VÄLIAIKASOPIMUKSEN PURKAMINEN

Mikäli Osapuoli ei noudata tätä väliaikasopimusta eikä korjaa menettelyään kuukauden kuluessa siitä, kun toinen Osapuoli huomautti sopimusrikkomuksesta, on loukatulla osapuolella oikeus purkaa tämä sopimus ilmoittamalla siitä toiselle Osapuolelle.

6. TIEDONANNOT

Tämän sopimuksen mukaiset mahdolliset tiedoksiannot katsotaan tehdyksi sähköpostilla kun tiedonanto on lähetetty kaikkiin seuraaviin yhteystietoihin:

Pohde:

kirjaamo@pohde.fi, jouko.luukkonen@pohde.fi ollipekka.huotari@pohde.fi

Ylivieska:

kirjaamo@ylivieska.fi , maria.sorvisto@ylivieska.fi joonas.yliluoma@ylivieska.fi

7. SOVELLETTAVA LAKI JA OIKEUSPAIKKA

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Mahdolliset riitaisuudet käsitellään Oulun käräjäoikeudessa.

8. ALLEKIRJOITUKSET

Allekirjoittajat vahvistavat, että heillä on asianmukainen toimivalta/valtuutus allekirjoittaa tämän sopimuksen.

Tämä sopimus on allekirjoitettu sähköisesti

POHJOIS-POHJANMAAN HYVINVOINTIALUE

YLIVIESKAN KAUPUNKI

LIITTEET

1. Vuokrasopimukset kohteista
2. A-mallin mukaiset Vuokrasopimukset kohteista