

ETELÄ-KARJALAN HYVINVOINTIALUEEN JA LUUMÄEN KUNNAN ESISOPIMUS SOTE-PALVELUIDEN HYVINVOINTIASEMAN RAKENNUUTTAMISESTA JA VUOKRAAMISESTA

1. SOPIMUKSEN OSAPUOLET

Etelä-Karjalan Hyvinvointialue

Valto Käkelänkatu 3, 53130 Lappeenranta

Yhteyshenkilö: Sally Leskinen

Luumäen kunta / perustettava kiinteistösaakeyhtiö

Linnalantie 33, 54500 Taavetti

Yhteyshenkilö: Risto Alaheikka

2. SOPIMUKSEN TARKOITUS

Hyvinvointialueen tavoitteena on toteuttaa Etelä-Karjalan alueen sote-palvelut mahdollisimman laadukkaasti, tehokkaasti ja asiakaslähtöisesti. Nykyisessä Luumäen Hyvinvointiasemassa on tunnistettu osapuolten kesken haasteita edellä mainittujen tavoitteiden täyttämiseen, minkä johdosta kunnan ja Hyvinvointialueen välillä on laadittu liitteenä (LIITE 1) oleva aiesopimus vuoden 2022 lopulla. Aiesopimuksen nojalla Luumäen kunta on käynnistänyt uudiskohteen toteutussuunnittelun kustannuksellaan vuoden 2022 aikana. Hyvinvointialueen henkilöstö on ollut vahvasti mukana käyttäjälähtöisessä suunnittelunohjauksessa.

Tämän esisopimuksen tarkoitus on sitoa osapuolet hankkeen toteuttamisesta ja ylläpidosta syntyviin vastuisiin. Aiesopimuksen mukaisesti osapuolet ovat sitoutuneet tekemään Luumäen kunnan Hyvinvointiasemaa; ja siellä nykyisin tuotettavia palveluja koskevat tilaratkaisupäätökset osapuolia sitovasti vuoden 2023 alussa.

3. SOPIMUKSEN KOHDE

Tällä sopimuksella Luumäen kunta sitoutuu toteuttamaan liiteasiakirjojen mukaisen rakennuksen tilaohjelman mukaisilla ominaisuuksilla ottaen huomioon mahdollisimman hyvin Hyvinvointialueen edellyttämän tilakäytön muuntojoustavuustarpeen. Hyvinvointialue sitoutuu tilajärjestelyjen vuokrasopimukseen, kuten myöhemmin tässä sopimuksessa on tarkennettu.

Uudisrakennuksen suunnittelussa otetaan huomioon Etelä-Karjalan Hyvinvointialueen rakentamisohjeet sekä muu suunnittelunohjaus ja noudatetaan asemakaavan ehtoja.

Kehitysvammaisten päivätoimintayksikön toimitilat järjestetään Luumäen kunnantalon tiloista **liitteenä olevan alustavan arkkitehtiluonnoksen mukaiseen tilavaraukseen.**

4. AIKATAULU

Alustava aikataulu tämän sopimuksen hyväksymisen jälkeen on

- Uudisrakennuksen toteutuksen kilpailutus elokuu 2023

- Uudisrakennuksen rakentamisen aloitus lokakuu 2023
- Rakennustyöt valmiit elokuu 2024
- Uusien tilojen määräaikaiset vuokrasopimuskaudet alkavat syys-/lokakuussa 2024
- Nykyisien tilojen käyttö lakkaa kun toiminnan voi aloittaa uusissa tiloissa (ei päällekkäistä vuokraa tiloista)
- Vuokrasopimus uudisrakennuksen osalta jatkuu toistaiseksi voimassa olevana 12 kk irtisanomisajalla vuoden 2039 syksystä lähtien.
- Vuokrasopimus kehitysvammaisten päivätoimintayksikön tilojen osalta jatkuu toistaiseksi voimassa olevana 12 kk irtisanomisajalla vuoden 2030 syksystä lähtien.

5. KUSTANNUKSET JA VASTUUNJAKO

Uudisrakennus

Rakennuksen toteutussuunnittelun kustannuksista vastaa Luumäen kunta. Toiminnanharjoittamiseen liittyvien erityisvarusteiden / -kalusteiden suunnittelusta vastaa Hyvinvointialue. Tarkempi erittely mukaillen kuntien ja Hyvinvointialueen yleisen vuokrasopimusmallin vastuunjako. Muut hankkeen toteuttamiseen liittyvät kustannukset huomioidaan vuokranmäärityksessä. Liiketilän kustannusten osuus hankkeen kustannuksista ei sisälly Hyvinvointialueen vastuulle laskettavaan vuokraan.

Terveydenhuollon tilavaatimuksista aiheutuvien erikoistarpeiden kustannusvaikutus otetaan huomioon jo suunnittelu- ja urakkalaskentavaiheessa.

Etelä-Karjalan Hyvinvointialue ja Luumäen kunta sopivat yhteistyössä rakennuskohteen varustuksen tasosta. Mikäli tämän jälkeen ilmenee tarvetta muutostöihin, niistä neuvotellaan erikseen.

Rakennuttaja (Luumäen kunta) huolehtii rakentamisen yhteydessä, että tontille ja rakennukseen tulee tietoliikenneyhteys valokuitukaapelilla (1000 mbit). Rakentamiskustannukset pitävät kyseisen tietoliikenneosan sisällään. Muuten Etelä-Karjalan Hyvinvointialueen henkilöstön tarvitsemat tietoliikenne- ja laitekustannukset kuuluvat Etelä-Karjalan Hyvinvointialueen vastuulle.

Etelä-Karjalan Hyvinvointialue kalustaa omaan käyttöönsä vuokraamansa tilat ja vastaa kalusteista aiheutuvista kustannuksista. Tarkempi erittely mukaillen kuntien ja Hyvinvointialueen yleisen vuokrasopimusmallin vastuunjako. Hyvinvointialueen vuokraamiin tiloihin alivuokralaiseksi tuleva HUS vastaa omista kalusteistaan aiheutuvista kustannuksista.

Ellei asiasta muutoin sovita, toteutussuunnitelmien keskinäisen hyväksymisen jälkeen syntyneistä lisäkustannuksista vastaa se, jonka vaatimuksesta lisäkustannuksen aiheuttava muutos tehdään. Toteutussuunnitelmien hyväksyntä todetaan tapahtuneen suunnitelmien ”Urakkalaskentaa varten” -kirjauspäivämäärällä.

Hyvinvointialue vastaa kohteen avainhallinnasta sekä siihen liittyvästä ohjelmistosta kokonaisuudessaan. Hyvinvointialue mahdollistaa liiketilän käytön edellyttämät järjestelyt tältä osin (kirjauksen tarkoitus selkeyttää, että liiketilän osalle ei tarvitse erillistä

lukitusohjelmistoa tai avainkokonaisuutta, vaan Hyvinvointialue rajaa tilan hallinnan käyttämässään Ekhva Cliq Manager ohjelmassa liiketilan hallinnoijan käyttöön).

Kehitysvammaisten päivätoiminta

Tarvittavien tilajärjestelyjen toteuttamiseen liittyvät kustannukset huomioidaan vuokranmäärityksessä. Mahdollisesta toiminnanharjoittamiseen liittyvästä erityissuunnittelusta vastaa Hyvinvointialue. Muu tarvittava suunnittelu toteutetaan Luumäen kunnan tilaamana Hyvinvointialueen ohjauksessa.

Tilojen kalustamisesta vastaa Hyvinvointialue kustannuksellaan.

Tilojen lukosto- ja avainhallinnasta vastaa Luumäen kunta ja se sitoutuu järjestämään tarvittavat kulkuoikeudet ja muut edellytykset tilojen käytölle.

Molemmissa kohteissa autopaikkojen ja niihin liittyvien palveluiden (kuten lataus- ja lämmityssähkö) myynti- ja hallinnointijärjestelyt sovitaan erikseen.

6. VUOKRAUS

Luumäen kunnalla tulee olla oikeus vähentää tiloihin kohdistuviin investointi-, rakennus- ja ylläpitokustannuksiin sisältyvä arvonlisävero.

Jos Etelä-Karjalan Hyvinvointialueen vuokraamiin tiloihin tarvitaan muutostoimenpiteitä, jotka johtuvat Etelä-Karjalan Hyvinvointialueen tarpeista eivätkä ole tavanomaista ylläpito- ja peruskorjausta, Etelä-Karjalan Hyvinvointialue vastaa näistä kustannuksista mukaan lukien lakien tai asetusten vaatimat toimenpiteet jotka kohdistuvat toiminnan järjestämiseen liittyviin vaatimuksiin. Kiinteistöön yleisesti kohdistuvista laki- ja säädösperusteisista pakottavista muutoksista vastaa kiinteistön omistaja.

Vuokranantaja vastaa vuokranmäärityksestä.

Toteutussuunnitelmien valmistuttua kohteille määritellään vuokratasot, sekä määräytymis- ja tarkastusmekanismit ensisijaisesti Trellum Consulting Oy:n toimesta ja kyseiset aineistot liitetään niiden valmistuttua osaksi tätä sopimusta. Liitteenä oleva alustava vuokralaskelma huhtikuulta 2022 osoittaa vuokranmääritysperiaatteen.

Ylläpitovuokran osuus perustetaan yhteisesti sovittavaan sisältöön ja siihen perustuvaan arviolaskutukseen, joka tasataan toteutuneiden kustannusten mukaisesti vuoden loputtua (kirjauksella koko ylläpitovuokra, eli rakennuksen olemassaolosta ja käytöstä aiheutuvat kustannukset siirtyvät vuokralaisen riskille vuokraamiensa tilojen osuudelta).

Molempien tilaratkaisujen valmistuttua laaditaan lopulliset vuokrasopimukset osapuolien välille tilojen käyttöönoton alkaessa. Samassa yhteydessä tehdään tarvittavat vuokratason korjaukset mahdollisista toteutuksen aikaisista muutoksista. Kehitysvammaisten päivätoimintayksikön toimitilojen osalta määräaikaisen vuokrasopimuksen pituus 6 vuotta ja uudisrakennuksen tilojen (josta erotettuna liiketilan osuus) osalta määräaikaisen vuokrasopimuksen pituus 15 vuotta.

7. YHTEISTOIMINTASOPIMUKSEN VOIMASSAOLO

Tämä sopimus on voimassa siihen saakka, kunnes molemmista kohteista on laadittu sitovat vuokrasopimukset osapuolten välille.

8. SOPIMUSKAPPALEET

Tätä sopimusta on tehty kaksi kappaletta, yksi kummallekin sopimusosapuolelle. Sopimuksen liitteenä on osapuolten hyväksymät arkkitehtipohjapiirrokset uudisrakennuksesta sekä kehitysvammaisten päivätoiminnalle varattu tila ja sille toteutettava tilaohjelma.

9. ALLEKIRJOITUKSET

Yllä esitetyn mukaisesti sitoudumme sopimuksen mukaiseen toimintaan ja sen tuomiin vastuisiin.

Luumäellä xx.xx.2023

Lappeenrannassa xx.xx.2023

Luumäen kunta
kunnanjohtaja
Risto Alaheikka

Etelä-Karjalan hyvinvointialue
Hyvinvointialuejohtaja
Sally Leskinen