

VUOKRAUS- JA LUNASTUSSOPIMUS

Tammelan Vanhusten Tuki ry, y-tunnus: 0153183-1, jäljempänä yhdistys ja Tammelan kunta, y-tunnus: 0153179-4, jäljempänä kunta, solmivat seuraavan vuokraus- ja lunastussopimuksen:

1 SOPIMUKSEN TARKOITUS

Sopimuksen tarkoituksena on sopia osapuolten kesken kohdassa 2 mainitun kohteen vuokraamisesta ja lunastamisesta sekä käyttämisestä ensisijaisesti ja pääasiassa sosiaalihoitopalveluiden toteuttamistarkoituksiin (ikäntyneiden ja pitkäaikaissairaiden sekä vammautuneiden henkilöiden hoitoon).

2 SOPIMUKSEN KOHDE

Yhdistys vuokraa ja luovuttaa kaikki omistamansa kiinteistöt ja niiden sopimusten mukaiset liittymät sekä muun irtaimen omaisuuden, jotka sijaitsevat seuraavilla tiloilla: Kulmala Rn:o 3:56 (2.500 m²), Kulmala II Rn:o 3:77 (570 m²), Rauhamaa Rn:o 1:117 (5.600 m²) ja Rauhamaa 2 Rn:o 1:128 (3.780 m²) , kaikki Tammelan kunnan Tammelan kylässä, kunnalle, joka käyttää sopimuksen kohdetta yhdistyksen sääntöjen ja Asumisen Rahoitus- ja Kehittämiskeskuksen (ARA) lainaehtojen sekä Raha-automaattiyhdistyksen (RAY) avustusten ehtojen mukaiseen toimintaan

3 LUNASTUSHINTA

Lunastushinta muodostuu yhdistyksen rahoituslaitoksilta olevien lainojen (yhdistyksen taseen pitkäaikainen vieras pääoma 31.12.2009) seuraavista jäljellä olevista takaisin maksettavista lyhennysmääristä :

OKO – 80117858/236; 76.541,55 euroa, jonka lainan takaisinmaksu päättyy lyhennysohjelman mukaisesti 10.11.2023,

OKO – 80224464/236; 59.667,29 euroa, jonka lainan takaisinmaksu päättyy lyhennysohjelman mukaisesti 21.11.2012,

OKO – 80230941/237; 831.000,00 euroa, jonka lainan takaisinmaksu päättyy lyhennysohjelman mukaisesti 19.3.2021 ja

Nordea – 6072121/235 ja 236; 233.625,17 euroa, jonka lainan takaisinmaksu päättyy lyhennysohjelman mukaisesti 7.10.2022.

Edellä mainittujen lainojen takaisin maksamisen vakuudeksi on kunta antanut omavelkaisen takauksen.

Lunastushinnaksi muodostuu näin ollen yhteensä 1.200.833,92 euroa.

4 VUOKRA- JA LUNASTUSAIKA

Vuokra- ja lunastusaika alkaa 1.5.2010, jolloin kohteen hallintaoikeus siirtyy kunnalle ja jatkuu, kunnes edellisessä kohdassa mainitut lainat on takaisinmaksettu (viimeisen lainan lyhennykset lakkaavat 10.11.2023). Kunnan on huomioitava vuokra- ja lunastusajan tämän jälkeen jatkuessa

yhdistyksen eräiden kohteiden perustamismenoihin saamat avustukset, jotka rajoittavat vuoden 2017 loppuun saakka (689.000 euroa) ja vuoden 2033 loppuun saakka (449.000 euroa) lunastuksen toteuttamista ja omistusoikeuden siirtämistä joiltakin osin ja edellyttävät ennen vuotta 2034 kunnalle omistusoikeutta siirrettäessä avustuksiin sisältyvien rajoitteiden lakkaamista tai niitä myöntäneiden tahojen suostumusta edellä mainittujen vastuiden siirtoon kunnalle.

5 VUOKRA

Vuokran ja lunastushinnan määrä perustuu seuraaviin todellisiin kustannuksiin:

1. Edellä kohdassa 3 mainittujen lainojen korot
2. Em. lainojen lainaehtojen mukaiset lyhennykset
3. Yhdistyksen muut kulut (eriteltyinä); kuten kiinteistövero, kiinteistövakuutukset, isännöinti, kirjanpito, tilintarkastus ja hallintomenot kuitteja vastaan
4. Yhdistykselle mahdollisesti aiheutuva tulovero siitä, että edellä kohdan 2 tarkoittamat lyhennykset ylittävät vuotuisten poistojen määrän ja
5. Kunnalle siirtyvän henkilöstön ennen sopimuksen voimaantuloa tapahtuneiden (ajalla 1.1.-30.4.2010) irtisanomisten tai vastaavien toimien yhdistykselle aiheuttamat kustannukset.

Vuonna 2010 arvioitu vuokra- ja lunastushinta olisi n. 157.000 euroa, joka sisältää lainojen lyhennyksiä n. 118.000 euroa, korkoja n. 25.000 euroa sekä yhdistyksen maksamia em. maksuja n. 14.000 euroa). Vuokra- ja lunastushinta pienenee sitä mukaan kuin lainoja maksetaan takaisin.

Edellä mainittua vuotta 2010 koskevaa vuokran ja lunastushinnan osuutta sovitellaan yhdistyksen ja kunnan kesken siten, että kunta maksaa tämän vuokra- ja lunastussopimuksen perusteella em. kokonaisvuokrasta ja – lunastushinnasta kaksi kolmasosaa (2/3) sopimuksen alkaessa 1.5.2010, johon saakka nykyinen kunnan ja yhdistyksen välinen sopimus jatkuu entisin ehdoin.

Vuokraan ja lunastushintaan sisältyy kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön mukainen arvonlisävero lukuun ottamatta lainojen lyhennysten osuutta, joka on arvonlisäverosta vapaata.

Yhdistys hakeutuu 1.5.2010 lukien kiinteistöjen vuokrauksen osalta arvonlisäverovelvollisista pidettävään rekisteriin.

Lainojen lyhennykset pyritään mitoittamaan vuotuisten poistojen suuruiseksi.

6 VUOKRAN MAKSU

Vuokra maksetaan yhdistyksen ennakkoon ilmoittaman vuokranmaksuohjelman mukaan, jonka suuruus määräytyy edellä kohdan 5 mukaisesti. Em. ohjelman tulee perustua vuokran perusteena olevien maksujen erääntymiseen siten, että niiden perusteella määräytyvä kuukausivuokra- ja lunastuserä on samansuuruinen lukuun ottamatta viimeisen kuukauden erää, joka on ns. tasauserä ja jonka suuruus määräytyy todellisten kustannusten perusteella, joiden määrän yhdistys ilmoittaa kunnalle vuosittain 15.2. mennessä tilinpäätöstietojensa perusteella.

Vuokra- ja lunastuserä maksetaan kunkin kuukauden 5. päivään mennessä yhdistyksen ilmoittamalle tilille.

7

OMISTUSOIKEUDEN SIIRTYMINEN

Kunnan maksamat lainanlyhennykset luetaan vuokra- ja lunastussopimuksen tarkoittaman kohteen lunastushinnan lyhennyksiksi täysimääräisinä.

Vuokra- ja lunastussopimuksen kohde siirtyy kunnan omistukseen sen jälkeen, kun em. lainat on kokonaisuudessaan maksettu, viimeistään kuitenkin silloin kun edellä kohdassa 4 selvitetty rajoitteet lakkaavat olemasta voimassa, elleivät ne jo sitä ennen, lainojen lyhennysten tultua loppuun suoritetuiksi, ole sopimusteitse tai lainsäädännön tahi säännösten muututtua tulleet kunnan vastattaviksi tai lakanneet muutoin olemasta. Omistusoikeuden siirtymisestä laaditaan erillinen julkisen kaupanvahvistajan vahvistama kauppakirja, jossa kohteiden (kiinteistöjen) kauppahinta todetaan vuokra- ja lunastusaikana tulleen kokonaisuudessaan maksetuksi.

Irtaimiston omistusoikeus siirtyy kunnalle vuokra- ja lunastusajan alkaessa.

8

YLLÄPITO – JA PERUSKORJAUSKUSTANNUKSET

Yhdistys vakuuttaa vuokra- ja lunastuskohteen sen täydestä arvosta. Kunta huolehtii kohteen muista ylläpitokustannuksista, kuten sähkön perus- ja kulutusmaksuista, puhtaan veden ja jäteveden perus- ja kulutusmaksuista sekä kustantaa kohteen lämmityksen. Edelleen kunta huolehtii kohteen siivouksesta, kiinteistönhoidosta sekä tavanomaisista huolto- ja kunnossapitotöistä.

Kunta vastaa kustannuksellaan sitä, että vuokra- ja lunastusaikana kohde täyttää lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamat edellytykset ja määräykset, kuten esim. terveydensuojelua ja paloturvallisuutta koskevien säännösten ja määräysten asettamat vaatimukset.

Yhdistys hyväksyy tällä vuokra- ja lunastussopimuksella sen, että kunta vastaa ja kustantaa vuokra- ja lunastusaikana kohteen peruskorjauksien suunnittelusta ja niiden toteuttamisesta, laitteiden ja irtaimiston kunnossapidosta sekä tarvittavasta uusimisesta.

9

TOIMINNAN JA HENKILÖSTÖN SIIRTYMINEN

Yhdistys lopettaa hoito- ja tukipalveluiden tuottamisen 30.4.2010. Yhdistyksen vakinainen henkilöstö (7,5 henkilöä) siirtyy 1.5.2010 alkaen kunnan palvelukseen, jolloin tehtävät ja palkkauksen ehdot määräytyvät kunnan vastaavia tehtäviä tekevien työntekijöiden palkkausperiaatteiden mukaisesti (KVTES), jolloin mm. henkilöstön siirtymistä edeltävä työkokemus huomioidaan heidän palkkansa vuosisidonnaisia osia määriteltäessä.

10

ASUKKAIDEN VUOKRASOPIMUKSET JA ASUKASVALINNAT

Asukkaiden vuokrasopimukset siirretään 1.5.2010 alkaen kunnalle, joka perii ko. ajankohdasta alkaen asukkailta asiakasmaksut, vuokrat, muihin palveluihin ja asumiseen liittyvät muut maksut.

Kunta järjestää 1.5.2010 lukien asukkaille laadittavien hoito- ja palvelusuunnitelmien mukaisen kotihoidon ja siihen liittyvän tukipalvelun.

Asukasvalinnasta vastaa vuokra- ja lunastussopimuksen allekirjoituksen jälkeen kunnan asianomainen viranomainen.

11

VAHINKOTAPAHTUMA

Mikäli vuokra- ja lunastussopimuksen kohde (tai jokin osa) tuhoutuu vahinkotapahtumassa kokonaan tai muutoin siten, että maksettu vakuutuskorvaus vastaa tuhoutuneen kohteen täyttä arvoa, katsotaan tämä sopimus purkautuneeksi tältä osin.

Mikäli kohde tuhoutuu vahinkotapahtumassa vain osittain, vakuutuskorvaus käytetään ensisijaisesti kohteen kunnostamiseen.

Jos sopimus purkautuu vahinkotapahtuman johdosta, vakuutuskorvaus jaetaan tällöin yhdistyksen ja kunnan kesken siinä suhteessa, kuin kunnan maksamat lunastuserät ovat koko lunastushinnasta.

12

SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Tätä sopimusta ei kummallakaan osapuolella ole oikeutta siirtää kolmannelle.

13

ERIMIELISYYKSIEN SELVITTÄMINEN

Tätä sopimusta koskevat mahdolliset riitaisuudet, joita ei voida keskinäisin neuvotteluin ratkaista, ratkaistaan paikallisessa alioikeudessa (tällä hetkellä Forssa – Loimaan käräjäoikeus).

14

KOHTEEN KATSELMUKSEN SUORITTAMINEN

Yhdistys ja kunta suorittavat katselmuksen sopimuksen kohteen osalta ennen vuokra- ja lunastusajan alkamista. Katselmuksessa sovitaan olennaisista kohteen hoitoon liittyvien tarvikkeiden korvauksesta, mikäli se osapuolten yhteisen näkemyksen mukaisesti katsotaan tarpeelliseksi.

15

KOHTEEN ULKOPUOLINEN KÄYTTÖ

Kohteen mahdollisesta ulkopuolisesta käytöstä sovitaan yhdistyksen ja kunnan välillä erikseen.

16

SOPIMUKSEEN LIITETTÄVÄT SELVITYKSET

Vuokra- ja lunastussopimukseen liitetään selvitys kohteen pääomakuluista ja hoitokuluista sekä irtaimistoluettelo.

SOPIMUKSEN VOIMAANTULOON JA SEN PURKAUTUMISEEN LIITTYVÄT EHDOT

Tätä sopimusta noudatetaan 1.5.2010 lukien ja se sitoo yhdistystä sen kokouksen hyväksymisen jälkeen ja kuntaa sen jälkeen kun kunnanvaltuusto on sopimuksen hyväksynyt ja päätös on saavuttanut lainvoiman.

Edellä lausutun lisäksi tämän sopimuksen voimaantulo edellyttää, että yhdistys tiedustelee sosiaali- ja terveysministeriöltä ohjausta ja tietoa siitä, millä ehdoilla yhdistyksen henkilökunta voi siirtyä kunnan palvelukseen ja millä ehdoilla yhdistyksen kiinteistöt voidaan vuokrata ja luovuttaa kunnalle. Edellytyksenä sopimuksen voimaantulolle on, ettei sosiaali- ja terveysministeriö tässä sopimuksessa tarkoitettujen toimenpiteiden seurauksena vaadi yhdistykselle myönnettyjen avustusten palauttamista.

Mikäli sosiaali- ja terveysministeriön kanta edellisen kohdan tarkoittamissa kysymyksissä olisi vastoin sopimuksessa sovittua menettelytapaa, niin sopijaosapuolet purkavat tämän sopimuksen eivätkä tällöin vaadi toisiltaan sopimuksen purkamisen johdosta korvausta.

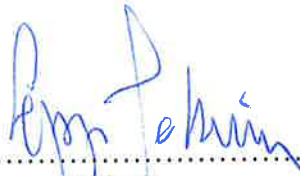
Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samasanaista kappaletta, yksi kummallekin sopijaosapuolelle.

Tammelassa tammikuun 22.päivänä 2010.

Tammelan Vanhusten Tuki ry



Juhani Penttilä
puheenjohtaja



Seppo Jokinen
varapuheenjohtaja

Tammelan kunnanhallitus



Matti Setälä
kunnanjohtaja



Annukka Kuismin
sosiaalijohtaja