



KANNONKOSKI

*Kannonkoski on vireä ja eteenpäin suuntaava,
perhemyönteinen kunta pohjoisessa Keski-Suomessa.
Kannonkosken kunta on savuton työpaikka.
Kannonkoskella toimii Suomen suosituin
nuorisomatkatilakeskus Piispala.*

Kannonkosken kunta hakee toistaiseksi voimassa olevaan virkasuhteeseen

KUNNANJOHTAJAA

Valittavalta edellytämme virkaan soveltuvaa korkeakoulututkintoa ja kunta-alan työkokemusta.

Lisäksi arvostamme elinkeinoelämän tuntemusta ja johtamiskokemusta.

Viran täytössä noudatetaan puolen vuoden koeaikaa ja valitun on esitettävä hyväksyttävä lääkärintodistus terveydentilastaan ennen viran vastaanottamista. Valintaprosessissa voidaan käyttää soveltuvuustestausta.

Palvelussuhteen ehdot määräytyvät soveltuvin osin kunnallisen yleisen virka- ja työehtosopimuksen mukaisesti. Palkkaus määräytyy kokonaispalkkana. Hakija voi esittää palkkatoivomuksensa. Virka tulee ottaa vastaan 1.8.2021 tai sopimuksen mukaan.

Hakemukset, joihin on liitettävä ansioluettelo/CV, on toimitettava sähköisesti osoitteella kirjaamo@kannonkoski.fi tai postitse osoitteella Kannonkosken kunta, kunnanhallitus, Järvitie 1, 43300 Kannonkoski, 17.5.2021 klo 15.00 mennessä. Hakemuksia ei palauteta.

Lisätietoja antavat

kunnanvaltuuston puheenjohtaja Sanna Vilman 040 738 0682

kunnanhallituksen puheenjohtaja Kirsi Saari 040 578 3139

vs. kunnanjohtaja Vesa Wilkko 044 459 6170

Lisätietoja Kannonkosken kunnasta osoitteesta www.kannonkoski.fi ja Piispalasta osoitteesta www.piispala.fi.

Kannonkoskella 12.4.2021

Kunnanhallitus

VUOKRASUHDETTA KOSKEVA ESISOPIMUS

1. Sopijapuolet

Vuokranantaja	Kannonkosken kunta , y-tunnus 0175798-8 Järvitie 1 43300 Kannonkoski (jäljempänä "Vuokranantaja")
Vuokralainen	Jyväskylän kaupunki / Keski-Suomen pelastuslaitos (y-tunnus 0174666-4) Salontaipaleentie 6, 40500 Jyväskylä (jäljempänä "Vuokralainen")

Jäljempänä erikseen myös "Sopijapuoli" ja yhdessä "Sopijapuolet"

2. Sopimuksen tausta ja tarkoitus sekä kuvaus hankkeesta

- 2.1 Sopijapuolten tavoitteena on, että
- Vuokranantaja suunnitteluttaa paloasemarakennuksen laaditun hankesuunnitelman perusteella ja muut siihen liittyvät tilat (jäljempänä "Uudisrakennukset") sekä rakennuttaa ne Kannonkosken kunnassa olevalle tontille (jäljempänä "Hanke"), ja
 - Vuokralainen vuokraa kyseisen tontin ja tontilla olevat Uudisrakennukset Hankkeen valmistuttua Vuokranantajalta tässä sopimuksessa kuvattujen periaatteiden, ehtojen ja toteutuneiden kustannusten mukaisesti.
- 2.2 Tässä sopimuksessa Sopijapuolet määrittelevät paloasematontin ja -rakennusten sekä niiden sisältämien tilojen toteuttamiseen ja vuokraamiseen liittyvistä peruseriaateista sekä niihin liittyvistä Sopijapuolten oikeuksista ja velvollisuuksista. Tässä Sopimuksessa määritellyt Sopijapuolten oikeudet ja velvollisuudet ovat sitovia.
- 2.3 Hankkeesta on laadittu 22.1.2021 päivätty hankesuunnitelma (liite 1), jossa on kuvattu Hankkeen keskeiset tiedot. Kyseinen hankesuunnitelma toimii Hankkeen lähtökohtana. Hankkeen tavoitehinta-arvio on 22.1.2021 päivätyn ja liitteenä olevan laskelman (liite 2) mukaan noin 1,577 miljoonaa euroa (alv 0 %), ja suunnitelman mukainen rakennusaika on alustavasti 5/2021-7/2022. Suunnitelmia ja kustannusarviota tullaan tarkentamaan Hankkeen edetessä.
- Hankkeeseen liittyvät rakentamis- ja vuokrauspäätökset ovat ehdollisia tämän vuokrasuhdetta koskevan esisopimuksen molemminpuoliselle hyväksymiselle.
- 2.4 Vuokranantaja toteuttaa hankkeen suunnittelun siten, että Uudisrakennukset täyttävät Vuokralaisen edellyttämät tekniset ja toiminnalliset vaatimukset. Vuokralaisella on oikeus hankkeen suunnitteluohjaukseen sekä puheoikeus urakkakyselyissä.
- 2.5 Hankkeen toteuttamisen ja kohdassa 9.1 määriteltyjen ennakoedellytysten täytyttyä hankkeen valmistumisen yhteydessä Sopijapuolet sitoutuvat laatimaan ja allekirjoittamaan lopullisen vuokrasopimuksen tässä esisopimuksessa kuvattujen ehtojen ja periaatteiden mukaisena. Lopulliseen vuokrasopimukseen tullaan sisällyttämään tämän Sopimuksen sopimuskohtien lisäksi tarvittaessa myös sellaiset tarkemmat sopimusmääräykset, jotka tyyppillisesti sisältyvät vastaavan kaltaisiin rakennuttamis- ja vuokrausjärjestelyitä koskeviin sopimuksiin.

3. Vuokrakohte

- 3.1 Vuokrauksen kohteena tulee olemaan määräala Kannonkosken kunnan Pudasjärven kylässä sijaitsevasta tilasta 213-403-2-022 Vanhapiha osoitteessa Koulutie 2 (kortteli 118 tontti 1), sekä tontille hankkeen perusteella valmistuvat Uudisrakennukset sekä sellaiset koneet, laitteet ja muu irtaimisto, jotka tulevat kuulumaan kiinteästi vuokrauksen kohteeseen ainesosina ja tarpeistoesineinä (jäljempänä "Vuokrakohte").
- 3.2 Vuokralainen vastaa Vuokrakohteen varustamisesta ja kalustamisesta Vuokralaisen käyttötarpeita varten, ellei hankesuunnitelmissa ja myöhemmin suunnittelun edetessä toisin sovita.

4. Vuokran määräytymisen perusteet

- 4.1 Vuokra määräytyy yhtenäisin perustein Keski-Suomen pelastustoimen yhteistoimintasopimuksen 6 §:n ja pelastuslaitoksen johtokunnan päättämällä tavalla. Vuokra määräytyy paloasemakohtaisesti pääomakustannusten (4.2) ja käyttökustannusten (4.3) summana. Lähtökohtana vuokran määräytymiselle on pääomavuokran osalta tasearvo, jossa on otettu huomioon mahdollinen palosuojelurahaston avustus, sekä käyttökustannusten osalta todelliset käyttökustannukset. Käyttökustannukset vaikuttavat vuokriin kahden vuoden viiveellä.
- 4.2 Pääomakustannukset
- Pääomakustannukset sisältävät pelastuslaitoksen osuuden kiinteistön poistoista sekä pelastuslaitoksen johtokunnan päättämän korkokulun pelastuslaitoksen osuudelle kiinteistön tasearvosta.
- 4.3 Käyttökustannukset
- Käyttökustannuksiin sisältyvät kiinteistön hoito, kiinteistön teknisten järjestelmien hoito, ulkoalueiden hoito, kunnossapito, vuosikorjaukset, lämpö, sähkö, jätehuolto, vesi, jätevesi, hallinnointi ja isännöinti sekä siivous erillisen mitoituksen mukaisesti.
- 4.4 Arvio vuokran määrästä
- Arvio vuokran määrästä tämän sopimuksen tekohetkellä johdettuna pääomakustannuksista ja käyttökustannuksista on 200 206,38 euroa (Liite 3). Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa olevan veroprosentin mukainen arvonlisävero.
- Vuokran määrä sovitaan erikseen lopullisessa vuokrasopimuksessa noudattaen kohdissa 4. ja 6. määriteltyjä periaatteita Hankkeen lopullisten kustannusten selvittyä.
- Tavoitehintaa ja vuokra-arviota voidaan Sopijapuolten yhteisesti hyväksymällä tavalla tarkentaa hankesuunnitelman tarkistamisen yhteydessä laajuusmuutosten ja kustannusindeksin johdosta.
- 4.5 Vuokran määräytymisperusteiden tarkistus
- Pelastuslaitos pyytää talousarvion laadintavaiheessa erillisellä lomakkeella vuokrien määräytymisperusteiden mukaiset tiedot (Liite 3).
- Vuokran määrässä otetaan huomioon kohdan 6. mukaisesti mahdolliset peruskorjaus- ja perusparannustöistä aiheutuvat kustannukset.

Tarkistettu vuokra tulee voimaan seuraavan talousarviovuoden alussa eli 1.1. lukien.

5. Vuokra-aika

- 5.1 Sopijapuolten välinen vuokrasuhde on määräaikainen kahdenkymmenen (20) vuoden ajan, ja se muuttuu tämän jälkeen toistaiseksi voimassa olevaksi. Irtisanomisaika määräaikaisen sopimuksen jälkeen on yksi (1) kalenterivuosi.
- 5.2 Vuokra-aika alkaa sen kuukauden seuraavan kalenterikuukauden 1. päivästä lukien, jolloin rakennusvalvontaviranomainen on todennut rakennuksen olevan kokonaisuudessaan valmis käyttöön luovutettavaksi ja Vuokralainen on todennut sen olevan käyttöön otettavissa.
- 5.3 Vuokralaisella on halutessaan mahdollisuus käyttää 5 vuoden jatko-optio vuokrauksesta, mikä merkitsee sitä, että vuokrasuhde jatkuu 20 vuoden jälkeen määräaikaisena 5 vuoden ajan samoin ehdoin. Vuokralaisen on ilmoitettava jatko-option käyttämisestä ja vuokrasopimuksen jatkamisen kestosta Vuokranantajalle viimeistään kuusi (6) kuukautta ennen määräaikaisen vuokrasuhteen päättymistä.
- 5.4 Mikäli Sopijapuolten välisen sopimussuhteen päättyessä Sopijapuolet eivät kykenisi sopimaan ehdoista, joiden perusteella Vuokralaisen Vuokrakohteeseen hankkimat kalustot ja laitteistot tai osa niistä siirtyisi Vuokranantajan omistukseen, on Vuokralainen velvollinen poistamaan kyseiset omaisuuserät siten, ettei poistamisesta aiheudu Vuokrakohteen rakenteisiin vahinkoa.

6. Peruskorjaus- ja perusparannustöiden suorittaminen sekä niistä aiheutuvien kustannusten jyvittäminen

- 6.1 Mikäli Vuokrakohteen ylläpito ja/tai rakennustekniset syyt edellyttävät Vuokrakohteessa tehtäväksi suunniteltuja peruskorjauksia, Sopijapuolet neuvottelevat yhdessä Vuokrakohteessa tehtävistä peruskorjaus- ja perusparannustöiden toteuttamisesta.
- Peruskorjauksista ja -parannuksista aiheutuvat kustannukset lisätään molempien Sopijapuolten yhteisesti hyväksymällä tavalla vuokran määrään. Ellei Sopijapuolten kesken erikseen toisin sovita, töiden kustannukset kohtuullisine rahoituskuluineen lisätään vuokran määrään siten, että kyseiset erät kyetään kattamaan peruskorjaustöissä tehtyjen korjausten ja muiden suoritteiden taloudellisen käyttöajan puitteissa.
- 6.2 Mikäli Vuokrakohteen ylläpito ja/tai rakennustekniset syyt edellyttävät Vuokrakohteen käytön kannalta välttämättömien peruskorjausten toteuttamista, eivätkä Sopijapuolet pääse neuvotteluissa yksimielisyyteen tällaisten peruskorjaustöiden toteuttamisesta tai niiden sisällöstä, Vuokranantajalla on oikeus toteuttaa tällaiset työt asianmukaisella ja kustannustehokkaalla tavalla, ja lisätä välttämättömistä peruskorjauksista aiheutuvat kustannukset ja niiden kohtuulliset rahoituskustannukset vuokran määrään. Vastaavasti Vuokralaisella on oikeus vaatia Vuokranantajaa toteuttamaan Vuokrakohteessa sen käytön kannalta edellä kuvatut välttämättömät peruskorjaustyöt.

7. Sopimuksen muuttaminen, siirtäminen ja irtisanominen

- 7.1 Vuokralaisella ei ole oikeutta ilman Vuokranantajan kirjallista suostumusta:
- siirtää vuokrasopimusta taikka siihen perustuvia oikeuksiaan tai velvollisuuksiaan kolmannelle osapuolelle,
 - muuttaa Vuokrakohteen käyttötarkoitusta, eikä
 - ali- ja/tai edelleen vuokrata Vuokrakohteeseen liittyviä tiloja,

ellei lainsäädäntö tai viranomais määräys sitä edellytä tai ellei kohdasta 7.2 muuta johdu.

7.2 Sopimuksen tekohetkellä voimassa oleva kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa annetun lain 3 § (548/2016, ns. ”rajoituslaki”) velvoittaa kunnan sisällyttämään rakennusten ja toimitilojen käyttöoikeutta koskeviin sopimuksiin sopimusehdon, jonka mukaan sosiaali- ja terveydenhuollon lakisääteisessä järjestämisvastuussa olevalla on oikeus irtisanoa sopimus vuoden 2019 aikana päättymään 12 kuukauden kuluttua irtisanomisesta. Sopijapuolet toteavat, että tämä säännös koskee asiasta saadun tulkintaohjeen mukaisesti ensihoidon käytössä olevan tilan osuutta koko vuokrakohteesta.

Sopijapuolet toteavat, että vuokrakohteesta yhteensä noin 3,5 prosenttia on tämän sopimuksen tekohetkellä varattu ensihoidon palvelujen käyttöön. Ensihoidon käyttöön osoitetut tilat (noin 28,5 m²) on merkitty liitteenä olevaan pohjapiirrokseseen (liite 4), minkä lisäksi ensihoidon käyttöön on jyvitetty kolmen (3) prosentin laskennallinen osuus yhteistiloista (piha-alue, wc-tilat, käytävä, sosiaali-, oleskelu- ja keittiötilat sekä kuntosali ja pesuhalli). Tämä vastaa tämän sopimuksen tekohetken mukaista käsitystä ensihoidon käyttöön varatusta tilasta. Selvyyden vuoksi todetaan, että ensihoidon käyttöön varattua aluetta voidaan täsmentää lopulliseen vuokrasopimukseen ja ensihoidon käytössä olevat tilat voivat muuttua vuokrasuhteen aikana vuokrakohteessa tehtävien tilajärjestelyiden takia.

Rajoituslain 3 §:n johdosta Sopijapuolet sopivat, että riippumatta siitä, mitä kohdassa 5. on todettu vuokra-ajasta, sosiaali- ja terveydenhuollon / ensihoidon lakisääteisessä järjestämisvastuussa olevassa taholla on oikeus irtisanoa tämä sopimus ja/tai lopullinen vuokrasopimus ensihoidon käytössä olevien tilojen osalta päättymään rajoituslain mukaisena ajankohtana kulloinkin voimassa olevan rajoituslain mukaisesti kahdentoista (12) kuukauden kuluttua irtisanomisesta. Tällöin Sopijapuolet neuvottelevat ensihoidolta vapautuvien tilojen jatkovuokraamisesta.

7.3 Vuokranantajalla on oikeus siirtää tämä esivuokrasopimus sekä myöhemmin tehtävä lopullinen vuokrasopimus Vuokranantajan kanssa samaan konserniin kuuluvalla osakeyhtiölle, sillä edellytyksellä, että sopimuksen ehdot säilyvät sopimuksen siirtämisen jälkeen samoina.

8. Muut ehdot

8.1 Irtainten esineiden huolto-, kunnossapito- ja uusimisvastuu kuuluu Vuokralaisen vastuulle.

8.2 Sopijapuolet eivät ole vastuussa välillisistä tai epäsuorista vahingoista, ellei kyse ole Sopijapuolen tahallisesta tai törkeän huolimattomasta menettelystä.

9. Lopullisen vuokrasopimuksen laatiminen sekä esisopimuksen purkautuminen

9.1 Sopijapuolet sitoutuvat viipymättä laatimaan ja allekirjoittamaan lopullisen vuokrasopimuksen, kun seuraavat edellytykset ovat täyttyneet:

- tämä sopimus on molempien Sopijapuolten asianmukaisesti ja lainvoimaisesti hyväksymä ja allekirjoittama;
- kohteen rakentamisen taloudellinen loppuselvitys on valmistunut vuokrakustannusarvion (Liite 3) mukaisena tai mahdollisista kustannuspoikkeamisista on hankkeen aikana Sopijapuolten kesken yhteisesti sovittu;
- kohde on hyväksytysti vastaanotettu ja luovutettu käyttäjälle.

9.2 Hanketta valmistellaan oman erillisen aikataulun mukaisesti. Mikäli Hankkeessa tulee esiin teknisiä, juridisia tai taloudellisia ongelmia, Sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan Hankkeen jatkamisen edellytyksistä ja mahdollisesti tarvittavista sopimukseen tehtävistä muutoksista.

Mikäli Hanke keskeytyy Sopijapuolista riippumattomista syistä, Hankkeeseen siihen mennessä sitoutuneet suunnittelukustannukset jaetaan Sopijapuolten kesken tasaosuuksin.

Mikäli Hanke keskeytyy toisen Sopijapuolen puolella olevasta syystä johtuen, Hankkeeseen siihen mennessä sitoutuneista suunnittelukustannuksista vastaa kyseinen Sopijapuoli.

9.3 Tämä sopimus purkautuu, mikäli Hanke keskeytyy ja/tai kohdan 9.1 mukaiset ennakoedellytykset eivät täyty.

10. Sovellettava laki ja oikeuspaikka

10.1 Tässä sopimuksessa noudatetaan soveltuvin osin lakia liikehuoneiston vuokrauksesta.

10.2 Tätä sopimusta koskevat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti neuvottelemalla. Mikäli neuvottelut eivät johda sovintoon, erimielisyydet ratkaistaan Keski-Suomen käräjäoikeudessa.

Allekirjoitukset

Tätä Sopimusta on laadittu kaksi (2) samasanaista kappaletta, yksi Vuokranantajalle ja yksi Vuokralaiselle. Vahvistamme perehtyneemme tämän Sopimuksen ehtoihin ja hyväksymme ne.

Kannonkoskella, ____ päivänä _____kuuta 2021

KANNONKOSKEN KUNTA

Vesa Wilkko
vs. kunnanjohtaja

Teemu Marttinen
Kunnaninsinööri

KESKI-SUOMEN PELASTUSLAITOS

Simo Tarvainen
Pelastusjohtaja

Liitteet:

- Liite 1 Hankesuunnitelmaraportti 22.01.2021 sekä luonnossuunnitelmat
- Liite 2 Tavoitehinta-arvio 22.01.2021
- Liite 3 Arvio vuokran määrästä 25.03.2021
- Liite 4 Pohjapiirros