

ESISOPIMUS VEHKALAN AMMATTIOPISTOTILOJEN VUOKRAUKSESTA

1. SOPIMUKSEN OSAPUOLET

VTK Kiinteistöt Oy (jäljempänä myös yhtiö)

Y-tunnus: 0517745-4

Vantaan kaupunki (jäljempänä myös kaupunki),

jota edustaa kiinteistöjen ja tilojen palvelualue

Y-tunnus: 0124610-9

2. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Kaupunginhallitus on 6.9.2021 (§ 23) hyväksynyt Varia Vehkalan toimipisteen 11.8.2021 päivätyn yhdistetyn tarveselvityksen ja hankesuunnitelman sekä hankkeen tavoitehinnan 78,2 milj. euroa (alv 0 %, KL 105), liite 1.

Vantaan ammattiopisto Varian Vehkalan opistorakennus tulee sijoittumaan Kehä III:n ja Kehäradan risteysalueen välittömään läheisyyteen Vehkalan aseman länsipuolelle. Opistorakennukseen tulee sijoittumaan tilapaikat yhteensä 2130 opiskelijalle seuraaville aloille: sosiaali- ja terveysala, sähkö- ja automaatioala, tieto- ja tietoliikennetekniikka, autoala, lentokoneala sekä logistiikka-ala. Rakennus on mitoitettu lisäksi 250 työntekijälle. Opistorakennuksen hankesuunnittelussa määritetty kokonaislaajuus on 23 830 brm²/ 20 010 htm²/ 16 915 hym².

Rakennuspaikan (92-412-6-0) omistaa kaupunki. Rakennuspaikkaa koskeva asemakaava sekä tonttijako on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 17.6.2019 (§ 21). Asemakaava ja tonttijako ovat lainvoimaisia.

Hankesuunnitelman mukaan ammattiopiston pysäköinti on esitetty sijoitettavaksi kaavoittamattomalle alueelle Vehkalantien pohjoispuolelle. Pysäköinnille esitetty alue on pinta-alaltaan n. 21 000 m² ja sille on tarkoitus sijoittaa n. 400 autopaikkaa. Pysäköintialueen rakennuskustannukset sisältyvät hankesuunnitelman mukaiseen tavoitehintaan.

Omistajapoliittisten linjausten mukaisesti VTK Kiinteistöt Oy rakennuttaa ja omistaa mm. toisen asteen koulutilat Vantaalla. Kaupungin taloussuunnitelmassa 2021–2024 Vehkalan ammatillinen oppilaitos esitetään toteutettavaksi VTK Kiinteistöt Oy:n hankkeena.

Tällä esisopimuksella VTK Kiinteistöt Oy sitoutuu suunnitteluttamaan ja rakennuttamaan hankesuunnitelman mukaiset ammattiopistotilat pysäköintialueineen ("vuokrakohde") kaupungin käyttöön valmiiksi, viranomaisten ja kaupungin hyväksymiksi opistotiloiksi. Kaupunki puolestaan sitoutuu vuokraamaan kohteen pitkäaikaisella vuokrasopimuksella yhtiöltä.

3. SOPIMUKSEN EHDOT JA LOPULLISEN VUOKRASOPIMUKSEN ALLEKIRJOITTAMINEN

Tämän esisopimuksen solmimisella osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan rakennuspaikkaa (92-412-6-0) ja pysäköintialuetta koskevat, ehdoiltaan tavanomaiset maanvuokrasopimukset sekä vuokrakohdetta koskevan

vuokrasopimuksen, jonka pääehdot ilmenevät tämän sopimuksen liitteestä 2.

Yhtiö sitoutuu vastaamaan siitä, että vuokrakohde toteutetaan esisopimuksen ja sen liitteiden määritysten mukaisesti, ellei osapuolten kesken joltain osin hankkeen aikana muuta sovita. Kaupunki sitoutuu myötävaikuttamaan hankkeen toteutumiseen mm. toimittamalla yhtiölle riittävät ja oikea-aikaiset tiedot.

Osapuolten tavoitteena on vuokrakohteen valmistuminen syksyllä 2025.

Vuokrakohdetta koskeva vuokrasopimus on ehtonsa mukaisesti toistaiseksi voimassa oleva siten, että ensimmäinen mahdollisuus päättää vuokrasopimus on 30 vuoden kuluttua vuokra-ajan alusta. Molempinpuolinen irtisanomisaika on 12 kuukautta. Vuokra-aika alkaa, kun vuokrakohde on käyttöönotettavissa myöhemmin tarkemmin sovittavin tavoin.

Lopullinen pääomavuokra määräytyy todellisten toteutuskustannusten ja vuokrasopimuksessa vuokranmääräytymisestä sovitun mukaisesti. Ylläpitovuokra muodostuu vuosittain toteutuvien todellisten ylläpitokulujen pohjalta vuokrasopimuksessa tarkemmin kuvatuin tavoin.

Vuokrakohdetta koskeva vuokrasopimus allekirjoitetaan viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokrakohdetta koskevan rakennuslupapäätöksen/ -päätösten lainvoimaiseksi tulosta, kun jompikumpi osapuoli sitä vaatii.

Kaupunki vastaa omien toimitustensa kustannuksista sekä hankkeeseen osallistumisesta ja myötävaikuttamisesta sille aiheutuvista kuluista.

4. ESISOPIMUKSEN VOIMASSAOLO, PÄÄTTYMINEN JA MUUTTAMINEN

Esisopimus tulee voimaan sen allekirjoittamisesta.

Esisopimus on voimassa siihen asti, kunnes vuokrakohdetta koskeva vuokrasopimus on allekirjoitettu ja vuokrakohde on hyväksytysti käyttöönotettu. Mikäli vuokrakohdetta koskeva rakennuslupapäätös/ -päätökset eivät ole lainvoimaisia 31.12.2024 mennessä, raukeaa tämä esisopimus sekä sen nojalla mahdollisesti allekirjoitettu vuokrasopimus ja kaupunki korvaa yhtiölle syntyneet hyödyttömiksi käyneet kustannukset.

Edellä tarkoitettussa tilanteessa osapuolet sopivat myös hanketta koskevien maanvuokrasopimusten päättämisestä ja niiden nojalla kaupungille maksettujen maanvuokrien käsittelystä edellä sanotun periaatteen mukaisesti.

Osapuolet voivat muuttaa esisopimusta ja sen liitteenä olevaa vuokrasopimusluonnosta yhteisellä kirjallisella sopimusmuutoksella.

5. EHTOJEN ETUSIJAJÄRJESTYS

Tämän esisopimuksen ehdot ja sen liitteet täydentävät toisiaan. Mikäli asiakirjojen välillä on ristiriitaa eikä seikoista osapuolten kesken kirjallisesti erikseen muuta sovita, on pätevyysjärjestyksessä ensimmäisenä tämä esisopimus ja sen jälkeen esisopimuksen liitteet numerojärjestyksessä.

6. SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Yhtiöllä on oikeus siirtää esisopimus sen voimassaoloaikana oikeuksineen ja

velvoitteineen vain kaupungin erikseen antaman kirjallisen hyväksynnän perusteella.

7. ALLEKIRJOITUKSET

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhdenmukaista alkuperäiskappaletta, joista yksi kummallekin osapuolelle.

Vantaalla _____. marraskuuta 2021

VTK KIINTEISTÖT OY

VANTAAN KAUPUNKI

LIITTEET:

1. Tarveselvitys ja hankesuunnitelma (kaupunginhallitus 6.9.2021)
2. Luonnos liikehuoneiston vuokrasopimukseksi