

ESISOPIMUS JOKIUOMAN PÄIVÄKOTITILOJEN 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 4.5.2020 (§ 11) hyväksynyt VTK Kiinteistöt Oy:n toteuttaman Jokiuoman päiväkodin 27.3.2020 päivätyn tarveselvityksen ja kustannusennusteen 10,5 milj. euroa (alv 0 %, [liite 1](#)). Tekninen lautakunta on 3.6.2020 (§ 14) hyväksynyt 25.5.2020 päivätyn hankesuunnitelman sekä hankkeen tavoitehinnan 10,35 milj. euroa (alv 0 %, KL 103, [liite 2](#)) ehdolla, että opetuslautakunta hyväksyy hankesuunnitelman osaltaan. Opetuslautakunta on 8.6.2020 (§ 12) hyväksynyt osaltaan hankesuunnitelman ja tavoitehinnan.

Päiväkotitilat rakennetaan osoitteeseen Vihertie 16, kiinteistötunnus 92-17-614-1. Tontti on kaupungin omistuksessa ja vuokrattu 21.11.1989 allekirjoitetulla maanvuokrasopimuksella Vantaan Kiinteistö ja Vesi Oy:lle joka on sopimuksen sallimin tavoin siirtänyt vuokraoikeutensa VTK Kiinteistöt Oy:lle. Maanvuokrasopimus jatkuu ehtonsa mukaisesti 31.12.2039 asti, minkä jälkeen vuokralaisella on etuoikeus saada tontti uudelleen vuokralle alkuperäiseen tarkoitukseen.

Tontin asemakaava on vuodelta 1988. Asemakaavassa tontti on varattu sosiaalitointa ja terveydenhoitoa palvelevien toimintojen korttelialueeksi, jolle saa rakentaa päiväkodin. Tontin voimassa oleva rakennusoikeus on määritetty e-luvun mukaan ja on 2 728 k-m². Asemakaavassa on annettu autopaikkavaatimus yleisille rakennuksille 1 ap/ 150 k-m². Nykyisen päiväkotirakennuksen käytetty rakennusoikeus on 823 k-m².

Rakennuspaikalta puretaan nykyinen vuonna 1990 valmistunut Jokiuoman päiväkotikoti, joka voi olla toiminnassa, kunnes uusi päiväkotikoti on valmis. Uusi päiväkotikoti on 256-tilapaikkainen, hoito- ja kasvatushenkilökuntaa on enimmillään 32 henkilöä. Päiväkodin tilat koostuvat kotialueista, joissa kussakin toimii kaksi ryhmää, jotka tekevät toiminnallista yhteistyötä sekä yhteistiloista, jotka mahdollistavat iltakäytön. Myös päiväkodin piha-alue on alueen asukkaiden käytettävissä iltaisin.

Tällä esisopimuksella VTK Kiinteistöt Oy sitoutuu toteuttamaan hankesuunnitelman mukaiset päiväkotitilat piha- ja pysäköintialueineen ("vuokrakohde") kaupungin käyttöön valmiiksi, viranomaisen 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 vuokrakohdetta koskevan vuokrasopimuksen, jonka pääehdot ilmenevät tämän sopimuksen liitteestä 3.

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 vuonna 2022.

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

Lopullinen pääomavuokra määräytyy hankkeen 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.

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 vuokrakohteen rakentaminen ei osapuolista riippumattomista syistä käynnisty 31.12.2022 mennessä, raukeaa tämä esisopimus sekä sen nojalla mahdollisesti allekirjoitettu vuokrasopimus, elleivät osapuolet tässä yhteydessä sovi esisopimuksen voimassaolon jatkamisesta. Sopimuksen rautessa kaupunki korvaa yhtiölle syntyneet hyödyttömiksi käyneet kustannukset.

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 KIIINTEISTÖT OY

VANTAAN KAUPUNKI

LIITTEET:

1. Tarveselvitys (kaupunginhallitus 4.5.2020 § 11)
2. Hankesuunnitelma (tekninen lautakunta 3.6.2020 § 14)
3. Luonnos liikehuoneiston vuokrasopimukseksi