

ESISOPIMUS KOILLIS-VANTAAN LIKUNTAHALLIN JA SITÄ PALVELELVIEN ULKOALUEIDEN VUOKRAUKSESTA

1. SOPIMUKSEN OSAPUOLET

VTK Kiinteistöt Oy (jäljempänä myös **yhtiö**)
Y-tunnus: 0517745-4

Vantaan kaupunki (jäljempänä myös **kaupunki**),
jota edustaa kiinteistöt ja tilat palvelualue
Y-tunnus: 0124610-9

2. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Kaupunginhallitus on 27.2.2023 (§ 10) hyväksynyt Koillis-Vantaan liikuntahallin tarveselvityksen ja kaupunkitilalautakunta 6.9.2023 (§ X) hankesuunnitelman sekä hankkeen tavoitehinnan 9,79 milj. euroa (alv 0 %, KL 114,5), liitteet 1 ja 2.

Koillis-Vantaan liikuntahallin uudisrakennus tulee sijoittumaan Korson suuralueelle, Metsolan kaupunginosaan osoitteeseen Korpikontiontie 7. Rakennuspaikka on asemakaavassa esisopimuksen solmimisen hetkellä VU- aluetta (Urheilu- ja virkistysalue), jolla ei ole rakennusoikeutta. Alueen kaavamuutostyö (002529) liikuntahallin toteuttamiseksi on vireillä.

Hankesuunnitelmaan sisältyvien lähtötietojen mukaisesti arvio tontin pinta-alasta on 13 000 m². Liikuntahallin hankesuunnittelussa määritetty kokonaislaajuus on 2 757 brm². Liikuntasalin suunniteltu koko on 2 000 m², minkä lisäksi halliin toteutetaan toimintaa tukemaan mm. puku-, peseytymis- ja varastotilat.

Liikuntahalli piha-alueineen suunnitellaan kokonaisuudeksi. Pihalle toteutetaan tekonurmikenttä, pysäköintipaikat sekä varaus lähiliikuntapaikalle.

Omistajapoliittisten linjausten mukaisesti VTK Kiinteistöt Oy rakennuttaa ja omistaa mm. toisen asteen koulutilat Vantaalla. Kaupungin taloussuunnitelmassa 2023–2026 Koillis-Vantaan liikuntahalli esitetään toteutettavaksi VTK Kiinteistöt Oy:n hankkeena.

Tällä esisopimuksella VTK Kiinteistöt Oy sitoutuu suunnitteluttamaan ja rakennuttamaan hankesuunnitelman mukaiset liikuntahallitilat ja liikuntahallia palvelevat piha-alueet ("vuokrakohde") kaupungin käyttöön valmiiksi, viranomaisten ja kaupungin hyväksymiksi liikuntatiloiksi. Kaupunki puolestaan sitoutuu vuokraamaan kohteen pitkäaikaisella vuokrasopimuksella yhtiöltä.

3. SOPIMUKSEN EHDOT JA LOPULLISEN VUOKRASOPIMUKSEN ALLEKIRJOITTAMINEN

Tämän esisopimuksen solmimisella osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan rakennuspaikkaa koskevan, ehdoiltaan tavanomaisen maanvuokrasopimuksen ja vuokrakohdetta koskevan vuokrasopimuksen, jonka pääehdot ilmenevät tämän sopimuksen liitteestä 3.

Yhtiö sitoutuu vastaamaan siitä, että vuokrakohde toteutetaan esisopimuksen ja sen liitteiden määritysten mukaiseksi, 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 vuoden 2025 loppuun mennessä. Rakentamisen aloitusajankohta ja sen myötä hallin valmistuminen riippuvat siitä, milloin hankkeen mahdollistava asemakaava vahvistuu ja milloin rakennusalueella oleva väistötilapaviljonki on Vantaan kaupungin työnä purettu.

Vuokrakohdetta koskeva vuokrasopimus on ehtonsa mukaisesti toistaiseksi voimassa oleva siten, että ensimmäinen mahdollisuus päättää vuokrasopimus on 30 vuoden kuluttua vuokra-ajan alusta. Molemmipuolinen 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 käyttöön otettu. Mikäli vuokrakohdetta koskeva rakennuslupapäätös/ -päätökset eivät ole lainvoimaisia tai rakentaminen muusta kuin yhtiöstä johtuvasta syystä ei ole alkanut 31.12.2026 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 koskevan maanvuokrasopimuksen päättämisestä ja sen nojalla maksettujen maanvuokrien ja muiden kulujen käsittelystä edellä sanotun periaatteen mukaisesti.

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

5. EHTOJEN ETUSIAJÄRJESTYS

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 ____ . ____ 2023

Vantaalla ____ . ____ 2023

VTK KIINTEISTÖT OY

VANTAAN KAUPUNKI

Jukka Antila
toimitusjohtaja

Tarja Ek
toimitilapäällikkö

LIITTEET:

1. Hankesuunnitelma (kaupunkitalautakunta 6.9.2023)
2. Tarveselvitys (kaupunginhallitus 27.2.2023)
3. Luonnos liikehuoneiston vuokrasopimukseksi