



Kielotie 15 päiväkodin vuokraamisen esisopimus

VD/8618/10.03.02.06/2018

PW/PS/PS

Tikkurilassa osoitteessa Kielotie 15 sijaitseva kiinteistö on ollut asemakaavakehityksen kohteena. Tontilla sijaitsee mm. valtion virastotalona toiminut rakennus. Vantaan kaupunginhallitus on 27.8.2018 § 10 päättänyt valtion kiinteistöomaisuutta hallinnoivan Senaatti kiinteistöjen järjestämään suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailuun liittyen tehdä Peab Oy:n kanssa kiinteistökaupan esisopimuksen.

Kiinteistökaupan esisopimuksen yhtenä kaupan tekemisen ehtona on esisopimuksen tekeminen ns. Kielotien päiväkodin rakentamisesta ja tilojen vuokraamisesta Vantaan kaupungin ja a) Peab Oy:n tai b) Peab Oy:n perustaman yhtiön tai c) Peab Oy:n yhteistyökumppanin tai d) Peab Oy:n yhteistyökumppanin perustaman yhtiön välillä. välisen. Hankkeen eteneminen edellyttää muutosalueen asemakaavamuutoksen lainvoimaisuutta.

Osoitteeseen Kielotie 15 päiväkotia varten osoitetulle tontille tulisi rakentaa kaksikerroksinen päiväkotikoti. Päiväkodista on laadittu suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailuvaiheessa tarveselvitys ja hankesuunnitelma. Tilojen bruttoala-arvio on 1412 brm² ja huoneistoala-arvio noin 1100 htm².

Päiväkodin rakentamista ja tilojen vuokraamisesta koskevalla esisopimuksella kaupunki sitoutuisi ennen hankkeen käynnistämistä vuokraamaan valmiit hankesuunnitelman mukaiset päiväkotitilat pitkäaikaisella vuokrasopimuksella Peab:lta tai sen sijaan tulevalta taholta. Vuokrasopimus olisi pituudeltaan vähintään 15 vuotta siitä, kun päiväkotikoti on luovutettu kaupungin käyttöön.

Päiväkodin rakentamista ja tilojen vuokraamista koskevan esisopimuksen ehtojen toteuduttua tehdään lopullinen vuokrasopimus, jolla kaupunki vuokraa hankesuunnitelman mukaiset kaupungin käyttöön tulevat tilat. Vuokrasopimukseen voi olla mahdollista sisällyttää myös kohteen ostamiseen oikeuttava optio. Vuokrasopimuksen ehtojen mukaan Peab suunnitteluttaisi ja rakennuttaisi vuokrakohteen kaupungin käyttöön valmiiksi, viranomaisten ja kaupungin hyväksymiksi päiväkotitiloiksi. Yhtiö vastaisi rakennuttajana siitä, ja että vuokrakohte kokonaisuudessaan täyttäisi esisopimuksessa ja sen liitteissä asetetut vaatimukset siltä osin kuin muuta ei ole sovittu.

Kaupungin käyttöön rakennettavat päiväkotitilat mitoitettaisiin tarveselvityksen 23.3.2017 mukaisesti 128 lapsipaikalle, mikä vastaa kaupungin laatiman hankesuunnitelman mukaan pinta-alaltaan huoneistoalaa noin 1100 htm² ja bruttoalaltaan noin 1412 brm². Lisäksi vuokrattaisiin hankkeen yhteyteen rakennettavasta pysäköintilaitoksesta 16 autopaikkaa.

Päiväkodin rakentamista ja tilojen vuokraamista koskevan esisopimuksen pääehdot ja lopullisen vuokrasopimuksen edellytykset

Esisopimuksella kaupunki sitoutuisi

- allekirjoittamaan varsinaisen vuokrasopimuksen, jonka luonnos on esisopimuksen liite
- toimittamaan yhtiölle vuokrakohteen suunnittelua koskevat yhtiön pyytämät lähtötiedot
- vuokraamaan erillisellä sopimuksella autopaikkoja hankkeen yhteyteen rakennettavasta pysäköintilaitoksesta 16 kpl. Autopaikkojen kokonaisvuokra on 80 euroa/ap/kk (alv 0 %)

Esisopimuksella Peab sitoutuisi

- käynnistämään vuokrakohteen toteuttamisen noudattaen Vantaan kaupungin päätöksiä



- jatkamaan kohteen toteutusta siten, että tavoitteena on suunnittelun aloittaminen jo vuonna 2018, rakennusluvan hakeminen ja rakentamisen aloitus kesäkuuhun 2019 mennessä sekä tilojen valmistuminen 15.12.2020 mennessä siten, että toiminta on käynnistettävissä 2.1.2021
- vastaamaan siitä, että vuokrakohde toteutetaan esisopimuksen ja sen liitteiden määritysten mukaiseen laatutasoon, ellei tasosta toimivaltaisen tahon toimesta muuta päätetä

Varsinainen päiväkodin vuokrasopimus olisi voimassa vähintään 15 vuotta. Vuokra-aika alkaisi tilojen käyttöönotosta päivähoitopalveluverkon päiväkodiksi.

Lopullinen pääomavuokra määräytyisi todellisten toteutuskustannusten ja vuokrasopimuksessa vuokranmääräytymisessä sovitun mukaisesti, siten että pääomavuokran enimmäismäärä olisi 17 €/htm²/kk sidottuna elinkustannusindeksin muutokseen (pistelukuna 12/2019 pisteluku). Ylläpitovuokran määrästä esitetyt arviot perustuvat valmisteluasiakirjojen tekohetken hintatasoon ja ylläpitovuokra muodostuisi vuosittain toteutuvien todellisten ylläpitokulujen mukaan, siten että vuoden 2020 osalta hoitovuokran enimmäismäärä olisi 4,51 €/htm²/kk.

Peab Oy vastaisi vuokrakohteen suunnittelusta, ulkopuolisten suunnittelijoiden käytön kustannuksista (pois lukien kaupungin omien asiantuntijoiden ja henkilöstön kustannukset), hankedokumentaatio- ja projektitiedonvälityskustannuksista, kohteen sähköisen huoltokirjan edellyttämien huoltokirjatietojen koordinoinnin ja kokoamisen kustannuksista sekä siitä, että vuokrakohde valmistuttuaan täyttää vuokrakohteelle asetetut vaatimukset tämän esisopimuksen, vuokrasopimuksen, niiden liitteiden ja määritysten sekä lainvoimaisen rakennusluvan mukaisesti.

Vuokrakohteen tavoitteellinen valmistumisaika on palveluverkon tarpeiden puolelta olisi jo aikaisemmin vuonna 2020, mutta hankkeen muista aikatauluista johtuen valmistumistavoitteena pidetään päiväkodin rakentamista ja tilojen vuokraamista koskevan esisopimuksen valmisteluvaiheessa 15.12.2020. Yhtiön tulee ilmoittaa kaupungille rakentamisen alkamisesta ja arvioidusta valmistumispäivästä (ja hankkeen mahdollisesta viivästymisestä ilmoitettuihin ajankohtiin nähden) viivytyksettä siten, että kaupungilla on käytössään kulloinkin ajantasaiset tiedot. Esisopimuksella sovitaan viivästysseuraamuksista.

Esisopimuksella sovittaisiin myös kaupungin oikeudesta ja velvollisuudesta vuokrata tai mahdollisesti ostaa päiväkotiyhtiön omistamalle tontille valmistuvasta uudisrakennuksesta.

Esisopimuksen mukainen vuokrasopimus allekirjoitetaan kolmen (3) kuukauden kuluessa tonttia/muutosaluetta koskevan asemakaavamuutoksen tultua lainvoimaiseksi, ja rakentamisen alettua.

Yhtiö vastaisi kustannuksellaan kohteen vakuuttamisesta rakennusaikaisen vahingon varalta.

Esisopimus tulisi voimaan sen allekirjoittamisesta.

Esisopimus olisi voimassa vuokrasopimuksen solmimiseen asti ja sellaisilta osin, mitä ei erikseen vuokrasopimuksessa määritellä, kohteen käyttöönottoon saakka.

Tekninen lautakunta 6.11.2018 § 14

Tilakeskusjohtajan esitys:

Päätetään



- a) hyväksyä esittelytekstin mukaisesti Peab Oy:n tai sen osoittaman tahon kanssa tehtävän päiväkodin rakentamista ja tilojen vuokraamista koskevan esisopimuksen pääehdot
- b) valtuuttaa Tilakeskus neuvottelemaan ja sopimaan vuokrauksen esisopimuksen tarkemmista ehdoista, solmimaan esisopimus ja lopullinen vuokrasopimus vuokrattavista päiväkotitiloista vuoden 2019 loppuun mennessä
- c) todeta, että varsinainen vuokrasopimus syntyy vasta kun lopullinen vuokrasopimus on allekirjoitettu, ja vuokranmaksuvelvoite syntyy vasta kun sopimuksien mukaiset ehdot ovat täyttyneet.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: tilahallinta, Peab Oy

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimusohje

Lisätiedot:

Pasi Salo puh. 040 7199 700 (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)