

ESISOPIMUS TOIMITILOJEN VUOKRAUKSESTA KIELOTIE 13:N TOIMISTORAKENNUKSESTA

1 SOPIMUKSEN OSAPUOLET

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

Vantaan kaupunki (jäljempänä myös *kaupunki*), jota edustaa tilakeskus
Y-tunnus: 0124610-9

2 SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Yhtiön tavoitteena on aikaansaada yhteistyössä Vantaan kaupungin kanssa yhtiön omistamalle tontille (kiinteistötunnus 92-421-6-426 osoitteessa Kielotie 13) sekä tontin naapurissa sijaitseville Vantaan kaupungin omistamille korttelin 61206 alueille (jäljempänä yhdessä "muutosalue") asemakaavan muutos, jolla osoitettaisiin muutosalueelle lisää rakennusoikeutta toimitila-, liike- ja asuntorakentamista varten. Pääosa osoitettavasta rakennusoikeudesta käytetään kaupungille varattavien tilojen rakentamiseen.

Kiinteistö Oy Vantaan kauppalantalo on sulautettu VTK Kiinteistöt Oy:hyn järjestelyssä on rekisteröity 31.8.2018

Tällä esisopimuksella kaupunki sitoutuu vuokraamaan valmiit hankesuunnitelman mukaiset kaupungin käyttöön tulevat tilat ("vuokrakohde") pitkäaikaisella vuokrasopimuksella yhtiöltä. Esisopimuksen ehtojen toteuduttua osapuolet allekirjoittavat lopullisen vuokrasopimuksen, jolla kaupunki vuokraa liitteestä 1 ilmenevän hankesuunnitelman mukaiset kaupungin käyttöön tulevat tilat.

Yhtiö suunnitteluttaa ja rakennuttaa vuokrakohteen kaupungin käyttöön valmiiksi, viranomaisten ja kaupungin hyväksymiksi toimistotiloiksi. Kaupungin käyttöön rakennettavat tilat mitoitetetaan noin 800 työntekijälle, mikä vastaa kaupungin laatiman hankesuunnitelman mukaan pinta-alaltaan noin 9 500 htm²:n tiloja, joihin käytetään rakennusoikeutta noin 11 000 kem².

3 ESISOPIMUKSEN PÄÄEHDOT JA LOPULLISEN VUOKRASOPIMUKSEN EDELLYTYKSET

Tämän esisopimuksen solmimisella kaupunki sitoutuu allekirjoittamaan vuokrasopimuksen, jonka luonnos on tämän sopimuksen liitteenä 2, sekä sitoutuu myötävaikuttamaan hankkeen toteutumiseen mm. toimittamalla yhtiölle riittävät ja oikea-aikaiset tiedot.

Kaupunki sitoutuu lisäksi vuokraamaan erillisellä sopimuksella autopaikkoja vähintään suunnittelu- ja kaavaratkaisuista ilmenevä määrä maantasopaikkoina sekä vuokrakohteen alle sijoittuvasta maanalaisesta pysäköintihallista autohallipaikkoina.

Yhtiö sitoutuu käynnistämään vuokrakohteen toteuttamisen noudattaen Vantaan kaupunginhallituksen ja sen yleisjaoston päätöksiä sekä jatkamaan kohteen toteutusta siten, että tavoitteena on suunnittelun kilpailuttaminen vuonna 2019, suunnittelun aloittaminen vuonna 2020, rakennusluvan hakeminen ja rakentamisen aloitus vuonna 2021 sekä tilojen valmistuminen arviolta vuoden 2024 alkupuolella. Yhtiö sitoutuu vastaamaan siitä, että vuokrakohde toteutetaan esisopimuksen ja sen liitteiden määritysten mukaisesti, ellei osapuolten kesken joltain osin hankkeen aikana muuta sovita.

Vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva siten, että ensimmäinen mahdollisuus päättää vuokrasopimus on 25 vuoden kuluttua vuokra-ajan alusta. Molemmipuolinen irtisanomisaika on 12 kuukautta. Vuokra-aika alkaa, kun vuokrakohde on käyttöön otettavissa myöhemmin tarkemmin sovittavin tavoin.

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

4 MUUT EHDOT

Tonttia koskeva asemakaavan muutos on tullut vireille 6.10.2017. Asemakaavaa koskevan muutosprosessin yhteydessä yhtiö tarvittaessa neuvottelee ja yhtiökokouksen sen hyväksyessä solmii Vantaan kaupungin kanssa maankäytösopimuksen. Hankkeen eteneminen edellyttää muutosalueen asemakaavamuutoksen lainvoimaisuutta.

Tämän esisopimuksen mukainen vuokrasopimus allekirjoitetaan kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokrakohdetta koskevan rakennuslupapäätöksen lainvoimaiseksi tulosta.

Kaupunki vastaa kustannuksellaan omien toimitustensa sekä työkohteessa olevan irtaimen omaisuutensa ja työvälineidensä rakennusaikaisesta vakuuttamisesta.

5 ESISOPIMUKSEN VOIMASSAOLO, PÄÄTTYMINEN JA MUUTTAMINEN

Esisopimus tulee voimaan sen allekirjoittamisesta.

Esisopimus on voimassa vuokrasopimuksen solmimiseen asti. Mikäli vuokrakohteen rakentamista ei ole osapuolista riippumattomasta syystä aloitettu 31.12.2022 mennessä, raukeaa tämä sopimus sekä sen nojalla mahdollisesti allekirjoitettu vuokrasopimus ja kaupunki korvaa yhtiölle syntyneet hyödyttömiksi käyneet kustannukset.

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

6 EHTOJEN ETUSIJAJÄRJESTYS

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

7 SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

Yhtiöllä on oikeus siirtää esisopimus sen voimassaoloaikana oikeuksineen ja velvoitteineen vain kaupungin erikseen antaman kirjallisen hyväksynnän perusteella.

8 ALLEKIRJOITUKSET

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhdenmukaista kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

Vantaalla _____. toukokuuta 2019

VTK KIIINTEISTÖT OY

VANTAAN KAUPUNKI

xx

xx

LIITTEET:

1. Hankesuunnitelma (kaupunginhallitus 11.12.2017)
2. Luonnos liikehuoneiston vuokrasopimukseksi