

ESISOPIMUS PÄIVÄKODISTA KIELOTIE 15:ssa

1 SOPIMUKSEN OSAPUOLET

VUOKRANANTAJA:

Peab Oy (jäljempänä myös ”Yhtiö”)

Y-tunnus 0124436-5

VUOKRALAINEN:

Vantaan kaupunki (jäljempänä myös ”Kaupunki”), jota edustaa tilakeskus

Y-tunnus 0124610-9

2 SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Yhtiö rakentaa osoitteeseen Kielotie 15 (tarkempi osoite tarkentuu kaavassa) kaupungille vuokrattavaksi kaksikerroksisen erillisen päiväkodin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailuvaiheessa olleen tarveselvityksen ja esisopimuksen liitteenä olevan hankesuunnitelman sekä vuokrasopimusluonnoksen mukaisesti. Yhtiöllä on esisopimus kiinteistön omistajan kanssa tontin kaupasta asemakaavan valmistumiseen sitottuna. Esisopimuksen mukaisten tilojen huoneistoala-arvio on 1100 htm² ja bruttoala-arvio on 1412 brm². Yhtiö osoittaa tilojen vaatimat väestönsuojatilat tarvittaessa korttelin muiden kohteiden eli asuinkerrostalojen yhteyteen.

Tällä esisopimuksella (”Esisopimus”) Kaupunki sitoutuu ennen hankkeen käynnistämistä vuokraamaan valmiit hankesuunnitelman mukaiset Kaupungin käyttöön tulevat tilat (”Vuokrakohde”) pitkäaikaisella vuokrasopimuksella Yhtiöltä tai sen sijaan tulevalta taholta. Yhden kuukauden kuluessa rakennusluvan lainvoimaistumisesta tehdään lopullinen vuokrasopimus (”Vuokrasopimus”), jolla Kaupunki vuokraa liitteestä 1 ilmenevän hankesuunnitelman mukaiset Kaupungin käyttöön tulevat tilat.

Yhtiö suunnitteluttaa ja rakennuttaa Vuokrakohteen Kaupungin käyttöön valmiiksi, viranomaisten ja Kaupungin hyväksymiksi päiväkotitiloiksi. Yhtiö vastaa rakennuttajana siitä, ja että Vuokrakohde kokonaisuudessaan täyttää Esisopimuksessa ja sen liitteissä asetetut vaatimukset siltä osin kuin muuta ei ole sovittu.

Kaupungin käyttöön rakennettavat päiväkotitilat mitoitetaan tarveselvityksen 23.3.2017 mukaisesti 128 lapsipaikalle, mikä vastaa Kaupungin laatiman hankesuunnitelman mukaan pinta-alaltaan huoneistoalaa noin 1100 htm² ja bruttoalaltaan noin 1412 brm².

3

ESISOPIMUKSEN PÄÄEHDOT JA LOPULLISEN VUOKRASOPIMUKSEN EDELLYTYKSET

Tällä esisopimuksella Kaupunki sitoutuu:

1. allekirjoittamaan Vuokrasopimuksen, jonka luonnos on tämän sopimuksen liitteenä 2,
2. toimittamaan Yhtiölle Vuokrakohteen suunnittelua koskevat Yhtiön pyytämät lähtötiedot,
3. vuokraamaan autopaikkoja hankkeen yhteyteen rakennettavasta pysäköintilaitoksesta 16 kpl. Autopaikkojen kokonaisvuokra on 80 euroa/ap/kk (alv 0 %).

Tällä esisopimuksella Yhtiö sitoutuu:

1. käynnistämään Vuokrakohteen toteuttamisen jäljempänä mainitun valmistumisajankohdan edellyttämällä tavalla noudattaen Vantaan kaupungin päätöksiä,
2. saattamaan tilat valmiiksi viimeistään 31.8.2025, olettaen että rakennusluvasta tehdyt valitukset eivät viivästytä hankkeen toteuttamista,
3. vastaamaan siitä, että Vuokrakohde toteutetaan esisopimuksen ja sen liitteiden määritysten mukaiseen laatutasoon, ellei tasosta osapuolten yhteisellä sopimuksella muuta päätetä.

Kolmen vuoden kuluttua tämän esisopimuksen allekirjoittamisesta osapuolet järjestävät erillisen neuvottelun, jossa voidaan yhteisesti sopia mahdollisesta valmistumisajankohdan aikaistamisesta.

Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi siten, että ensimmäinen irtisanomisen mukainen päättymisaika on 15 vuoden kuluttua vuokraamisen alkamisesta, 12 kk irtisanomisajalla.

Vuokra-aika ja vuokranmaksuvelvoite alkavat tilojen hallinnan luovuttamisesta päivähoitopalveluverkon päiväkodiksi. Hallinta luovutetaan Yhtiön ilmoittamana ajankohdана viimeistään neljä (4) viikkoa ennen käytön alkamista.

Pääomavuokra muodostuu hyväksytyillä rakennuspiirustuksilla rakennusluvassa määritellyn huoneistoalan mukaisesti, 17 €/htm2/kk sidottuna elinkustannusindeksin muutokseen (vertailupisteluku 12/2019 pisteluku). Esisopimuksen tekohetkellä olettava laajuudesta on 1100 m2, jolloin kuukausivuokra on 18700 €/kk.

Ylläpitovuokran määrästä liiteasiakirjoissa esitetyt arviot perustuvat asiakirjojen teko hetken hintatasoon ja ylläpitovuokra muodostuu vuosittain toteutuvien todellisten ylläpitokulujen mukaan, siten että ensimmäisenä vuokrasopimuksen vuokra-ajan alkaessa kuluvana kalenterivuotena hoitovuokran enimmäismäärä on kuitenkin 4,51 €/htm2/kk, korjattuna elinkustannusindeksin muutoksella (vertailupisteluku 12/2019 pisteluku). Hoitovuokraan sisältyy mm. lämmitys-, vesi-, jäte- ja kiinteistöhuoltokustannukset.

Yhtiö vastaa 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 määräysten sekä lainvoimaisen rakennusluvan mukaisesti.

Vuokrakohteen arvioitu valmistumisaika vuokrauksen esisopimuksen solmimishetkellä on vuoden 2025 elokuun lopussa, olettaen että rakennusluvasta tehdyt valitukset eivät viivästytä hankkeen toteuttamista. Yhtiön tulee ilmoittaa Kaupungille rakentamisen alkamisesta ja arvioidusta valmistumispäivästä (ja hankkeen mahdollisesta viivästyttämisestä ilmoitettuihin ajankohtiin nähden) viivytyksestä siten, että Kaupungilla on käytössään kulloinkin ajantasaiset tiedot. Yhtiö on velvollinen ilmoittamaan Kaupungille tarkkan valmistumispäivän viimeistään neljä (4) kuukautta ennen hallinnan luovutusta.

Mikäli tilojen hallinnan luovutus viivästyy, korvaa vuokranantaja viivästyssakkona vuokralaiselle puolet (50%) rakennusalan yleisten sopimusehtojen YSE 1998 mukaisista, urakoitsijan maksamista viivästyssakoista. Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa tällöin todellisesta luovutuspäivästä.

4 MUUT EHDOT

Esisopimuksella sovitaan Kaupungin oikeudesta ja velvollisuudesta vuokrata päiväkotia Yhtiön omistamalle tontille valmistuvasta uudisrakennuksesta.

Tämän Esisopimuksen mukainen Vuokrasopimus allekirjoitetaan yhden kuukauden kuluessa päiväkotia koskevasta lainvoimaisesta rakennusluvasta.

Yhtiö vastaa kustannuksellaan kohteen vakuuttamisesta rakennusaikaisen vahingon varalta.

5 SOPIMUKSEN VOIMASSAOLO JA PÄÄTTYMINEN

Esisopimus tulee voimaan sen allekirjoittamisesta.

Esisopimus on voimassa Vuokrasopimuksen solmimiseen asti, ja vuokra-ajan alkamiseen saakka niiltä osin mitä ei ole erikseen mainittu vuokrasopimuksessa.

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 luovuttaa Esisopimus sen voimassaoloaikana vain Kaupungin erikseen antaman kirjallisen hyväksynnän perusteella. Kaupunki antaa hyväksyntänsä siirrolle, mikäli saaja täyttää tilaajavastuulain mukaiset velvoitteet.

ALLEKIRJOITUKSET

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

Vantaalla xx. joulukuuta 2019

Peab Oy

xx

Vantaan kaupunki, Tilakeskus

Pasi Salo

LIITTEET:

1. Hankesuunnitelma (tekniinen lautakunta 6.11.2018)
2. Luonnos liikehuoneiston vuokrasopimukseksi