

ESISOPIMUS HIEKKAHARJUN AMMATTIOPISTOTILOJEN SEKÄ NIITÄ PALVELEVIENT ULKO- JA PYSÄKÖINTIALUEIDEN 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 25.10.2021 (§ 12) hyväksynyt Vantaan ammattiopisto Varian Hiekkaharjun toimipisteen 24.9.2021 päivätyn yhdistetyn tarveselvityksen ja hankesuunnitelman sekä hankkeen tavoitehinnan 41,7 milj. euroa (alv 0 %, KL 106) suunnittelun pohjaksi (liite 2). VTK Kiinteistöt Oy:n hallitus hyväksyi 24.11.2021 esisopimuksen Varian Hiekkaharjun ammattiopistotilojen sekä niitä palvelevien ulko- ja pysäköintialueiden vuokrauksesta. Opistorakennuskokonaisuuden muutos- ja peruskorjaustöiden valmistelu keskeytyi alkuvuonna 2022 kaupungin ilmoituksesta odottamaan kaupungin käynnistämiin maankäytön yhteistyöjärjestelyihin liittyviä ratkaisuja. Järjestelyjen lopputuloksena kaupungin on määrä omistaa ammattiopisto Varian Hiekkaharjun toimipisteen tontti 92-62-304-2.

Vantaan ammattiopisto Varian Hiekkaharjun opistorakennuskokonaisuus sijoittuu kiinteistölle 92-62-304-2 (Tennistie 1, 01370 Vantaa). Opistorakennus koostuu kahdesta osasta. Alkuperäinen vanha osa on rakennettu vuonna 1963 ja on esisopimuksen solmimisen ajankohtana kaupungin omistuksessa. Laajennusosat on rakennettu vuonna 2006 ja ne omistaa VTK Kiinteistöt Oy. Peruskorjaustarpeessa oleva toimipisteen vanha osa on rakennusteknisestä näkökulmasta osin toimimaton ja vaurioitunut sekä osittain toiminnallisesti vanhanaikainen. Hankkeessa vanhan osan toimimattomat ja vaurioituneet rakennusosat peruskorjataan sekä tehdään tilamuutoksia opetusalojen uudelleenjärjestelyn ja kasvavan oppilasmäärän takia. Samalla tehdään tarpeelliset tilamuutokset ja korjaustoimenpiteet laajennusosaan.

Opistorakennukseen tulee muutos- ja korjaustöiden jälkeen sijoittumaan tilapaikat yhteensä 1285 opiskelijalle seuraaville aloille: turvallisuusala, kone- ja tuotantotekniikka-ala, talotekniikka-ala, talonrakennusala, puhtaus- ja kiinteistöpalveluala, pintakäsittelyala sekä ravintola- ja cateringala. Opistorakennuksen hankesuunnittelussa määritetty kokonaislaajuus on 16 500 h²/ 20 800 h²/ 23 532 br².

Hankkeen tavoitteina on sisäilmaltaan ja energiatehokkuudeltaan nykyistä paremmat, hallintoa ja opetusta palvelevia toimintoja vastaavat tilat, joita on myös helppo muuntaa tulevaisuuden tarpeisiin. Rakennus on suojeltu kaavassa sr-5 suojelumerkinnällä. Rakennussuojelun vaatimuksia on kartoitettu rakennushistoriaselvityksellä, jossa todetaan, että erityisesti tiilijulkisivun uusimisessa on kiinnitettävä huomiota ominaispiirteiden säilymiseen.

Opistorakennuskokonaisuuden kiinteistön (92-62-304-2) omistavat Vantaan Seurakuntayhtymä ja Helsingin Seurakuntayhtymä. Esisopimuksen solmimisen ajankohtana VTK Kiinteistöt Oy:llä ja kaupungilla on voimassa oleva 27.4.2004 allekirjoitettu maanvuokrasopimus maanomistajien kanssa. Maanvuokrasopimuksen mukainen vuokra-aika on 30 vuotta ja vuokralaisella on sopimuksen mukaan etuoikeus saada vuokra-alue uudelleen vuokralle erikseen sovittavin uusin ehdoin, jos alue vuokrataan samanlaiseen käyttötarkoitukseen.

Omistajapoliittisten linjausten mukaisesti VTK Kiinteistöt Oy rakennuttaa ja omistaa mm. toisen asteen koulutilat Vantaalla. Kaupungin taloussuunnitelmassa 2024–2027 Varia Hiekkaharjun laajennus- ja peruskorjaustyöt esitetään toteutettavaksi VTK Kiinteistöt Oy:n hankkeena.

Tällä esisopimuksella VTK Kiinteistöt Oy sitoutuu toteuttamaan hankesuunnitelman pohjalta tarkemmin sovittavin tavoin ammattiopistotilat piha- ja pysäköintialueineen ("vuokrakohde") kaupungin käyttöön valmiiksi, viranomaisten ja kaupungin hyväksymiksi opistotiloiksi. Kaupunki puolestaan sitoutuu vuokraamaan kohteen pitkäaikaisella vuokrasopimuksella yhtiöltä.

Siinä tilanteessa, kun kaupunki omistaa tontin 92-62-304-2, osapuolet sitoutuvat solmimaan tonttia koskevan maanvuokrasopimuksen osapuolten välillä noudatetuin tavanomaisin ehdoin sekä toteuttamaan osana hanketta ammattiopistorakennuksen vanhan osan kaupan kohteen kaupantekohetken mukaisella tasearvolla.

3. SOPIMUKSEN EHDOT JA LOPULLISEN VUOKRASOPIMUKSEN ALLEKIRJOITTAMINEN

Tämän esisopimuksen solmimisella osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan vuokrakohdetta koskevan vuokrasopimuksen, jonka ehdot ilmenevät tämän sopimuksen liitteestä 1.

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 loppuvuodesta 2027.

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

Lopullinen pääomavuokra määräytyy vuokrakohteen todellisten hankinta- ja toteutuskustannusten sekä vuokrasopimuksessa vuokranmääräytymisestä sovitun mukaisesti. Ylläpitovuokra muodostuu vuosittain toteutuvien todellisten ylläpitokulujen pohjalta vuokrasopimuksessa tarkemmin kuvatuin tavoin.

Vuokrakohdetta koskeva vuokrasopimus allekirjoitetaan viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokrakohdetta koskevan lupapäätöksen/ -päätösten lainvoimaiseksi tulosta, kun jompikumpi osapuolista 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 vuokratohdetta koskevat järjestelyt on toteutettu, vuokrasopimus on allekirjoitettu ja vuokratohde on hyväksytysti käyttöön otettu. Mikäli toteutuksen mukainen lupapäättös/ -päättökset eivät ole lainvoimaisia 31.12.2026 mennessä tai esisopimuksen mukainen hanke muutoin kuin yhtiöstä johtuvasta syystä keskeytetään, raukeaa tämä esisopimus sekä sen nojalla mahdollisesti allekirjoitettu vuokrasopimus ja kaupunki korvaa yhtiölle syntyneet hyödyttömiksi käyneet kustannukset.

Edellä tarkoitettussa tilanteessa osapuolet sopivat myös hanketta koskevien maanvuokrasopimusten päättämisestä ja niiden nojalla mahdollisesti maksettujen maanvuokrien käsittelystä edellä sanotun periaatteen mukaisesti.

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

Tämä sopimus on allekirjoitettu sähköisesti.

VTK KIINTEISTÖT OY

VANTAAN KAUPUNKI

LIITTEET:

1. Luonnos liikehuoneiston vuokrasopimukseksi
2. Tarveselvitys ja hankesuunnitelma (kaupunginhallitus 25.10.2021)