

ESISOPIMUS NUORTEN TOIMINTAKESKUKSEN TOTEUTUKSESTA JA VUOKRAUKSESTA

1. SOPIMUKSEN OSAPUOLET

Vivamus Kiinteistöt Oy (jäljempänä myös **yhtiö**)
Y-tunnus: 3372284-3

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

2. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Kaupunginhallitus on xx.xx.2025 (§ x) hyväksynyt nuorten toimintakeskuksen tarveselvityksen ja investointia koskevan kustannusennusteen 1 930 000 euroa (alv 0 %), liite 1.

Tarveselvityksen mukainen nuorten toimintakeskus tulee sijoittumaan Havukosken kaupunginosaan, kiinteistöön, jonka osoite on Hosantie 2. Maanomistaja sekä rakennusten omistaja on VTK Kiinteistöt -konserniin kuuluva Vivamus Kiinteistöt Oy. Tarveselvitykseen sisältyvien lähtötietojen mukaisesti tontin pinta-ala on n. 9,7 hehtaaria. Tontti on kaavoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Nuorten toimintakeskuksen toteutusta koskevat olemassa olevan rakennuksen muutostyöt käsittävät laajuudeltaan noin 3500 brm², 3395 htm² ja 3405 hym². Tilojen tarkka laajuus selviää toteutussuunnittelussa.

Tarvesuunnitelman mukaan pysäköinti toteutuu samalla kiinteistöllä. Kiinteistöltä toimintakeskuksen käyttöönoton yhteydessä poistuvien toimintojen myötä pysäköinnin tarpeen oletetaan vähenevän. Polkupyörä- ja mopopysäköinnin mahdollisuuksia parannetaan.

Tällä esisopimuksella Vivamus Kiinteistöt Oy sitoutuu toteuttamaan tarveselvityksen ja sen nojalla tehtävien suunnitelmien mukaiset nuorten toimintakeskustilat ("vuokrakohde") kaupungin ja sen osoittamien toimijoiden käyttöön valmiiksi, viranomaisten ja kaupungin hyväksymiksi tiloiksi. Kaupunki puolestaan sitoutuu vuokraamaan kohteen toistaiseksi voimassa olevalla vuokrasopimuksella yhtiöltä.

3. SOPIMUKSEN JA VUOKRAUKSEN EHDOT SEKÄ LOPULLISEN VUOKRASOPIMUKSEN ALLEKIRJOITTAMINEN

Tämän esisopimuksen solmimisella osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan nuorten toimintakeskuksen tiloja koskevan vuokrasopimuksen, jonka pääehdot on kuvattu seuraavassa.

Kaupungin maksama vuokra jakautuu tarveselvityksessä kuvatuin tavoin hoitovuokraan ja pääomavuokraan, joista pääomavuokralla katetaan yhtiön

suorittamien muutostöiden kustannukset. Hoitovuokran määrä (alv 0 %) on 12 euroa/ m²/ kk (504 000 euroa/ vuosi) ja pääomavuokran, joka kattaa investoinnin annuiteettiperiaatteella, 447 747 euroa/ vuosi (alv 0 %). Vuokraan lisätään arvonlisäveron osuus kulloinkin voimassa olevan verokannan mukaisesti. Hoitovuokra on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100).

Vuokranantaja vastaa ylläpitokustannuksista lukuun ottamatta vuokrakohteessa tarvittavaa käyttösähköä, josta vuokralainen vastaa kustannuksellaan. Sellaisista jätteistä, kuten vaarallisista jätteistä, jotka eivät kuulu kiinteistön normaalin jätehuollon piiriin, vuokralainen vastaa kaikin osin kustannuksellaan (säilyttäminen, poiskuljettaminen, jätemaksut jne.).

Vuokrakohdetta koskeva vuokrasopimus on ehtonsa mukaisesti toistaiseksi voimassa oleva siten, että ensimmäinen mahdollisuus päättää vuokrasopimus on kolmen (3) vuoden kuluttua vuokra-ajan alusta. Molemminpuolinen irtisanomisaika on kuusi (6) kuukautta. Vuokra-aika alkaa, kun vuokrakohde on käyttöön otettavissa myöhemmin tarkemmin sovittavin tavoin.

Mikäli vuokralainen irtisanoo sopimuksen päättymään ennen kuin viisi vuotta sopimuskautta on kulunut, vuokralainen korvaa pääomavuokran laskentaperiaatteiden mukaisesti jäännösarvona kolmen vuoden kohdalla 841 873 euroa ja neljän vuoden kohdalla 433 529 euroa (investoinnin toteutuessa kustannusennusteen mukaisena).

Yhtiö sitoutuu vastaamaan siitä, että vuokrakohde toteutetaan esisopimuksen ja sen liitteiden sekä myöhemmin tarkentuvien 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 käyttöönotto syksyllä 2026.

Vuokrakohdetta koskeva vuokrasopimus allekirjoitetaan viimeistään kuuden (6) kuukautta ennen suunnitelmien mukaista tilojen käyttöönottoa, 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 käyttöönotettu. Mikäli varsinaista vuokrasopimusta ei ole muusta kuin yhtiöstä johtuvasta syystä allekirjoitettu **31.8.2026** mennessä, raukeaa tämä esisopimus ja kaupunki korvaa yhtiölle syntyneet hyödyttömiksi käyneet kustannukset.

Osapuolet voivat muuttaa esisopimusta yhteisellä kirjallisella sopimusmuutoksella.

5. SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

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

6. ALLEKIRJOITUKSET

Tämä esisopimus on allekirjoitettu sähköisesti.

VTK KIINTEISTÖT OY

VANTAAN KAUPUNKI

Juha Jaakola
toimitusjohtaja

Tiina Louhikoski
toimitilapäällikkö

LIITTEET:

1. Nuorten toimintakeskusta koskeva tarveselvitys (kaupunkitalalautakunta
xx.xx.2025)