

ESISOPIMUS OIVALLUSTENTALON JA PYSÄKÖINTILAITOKSEN SEKÄ NIITÄ PALVELEVIENT ULKOALUEIDEN 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 28.4.2025 (§ 14) hyväksynyt Myyrmäen Oivallustentalon uudisrakennuksen 25.3.2025 päivätyn tarveselvityksen ja xx.xx.2026 (§ x) hyväksynyt 19.12.2025 päivätyn hankesuunnitelman sekä hankkeen tavoitehinnan 49,08 milj. euroa (alv 0 %, KL 105,3), liitteet 1–2.

Oivallustentalon uudisrakennus sijoittuu Myyrmäen ydinkeskustaan, rautatieaseman läheisyyteen Iskostien varrelle. Oivallustentalon tontti 92-15-409-4 on kaupungin omistama ja esisopimuksen valmistelun ajankohtana tunnetaan nimellä Monttu. Tontilla on voimassa oleva asemakaava, johon haetaan poikkeamislupaa käyttötarkoituksen, kerrosluvun ja pysäköintihallin osalta. Hankesuunnitelmaan sisältyvien lähtötietojen mukaisesti tontin pinta-ala on 3 486 m². Rakennuksen hankesuunnittelussa määritetty kokonaislaajuus on 6 116 hym²/ 10 075 htm²/ 11 641 brm².

Hankesuunnitelmassa pysäköinti on esitetty toteutettavan maanalaiseen pysäköintilaitokseen, johon ajoyhteys toteutetaan Kauppakeskus Myyrmannin kiinteistön 92-15-409-3 kautta. Ajoyhteyden myötä näille kiinteistöille muodostuu yhteiskäyttöinen, maksullinen pysäköintilaitos, jonne ajetaan sisään sekä Punamultakujan että Iskuskujan kautta.

Kaupungin taloussuunnitelmassa 2026–2029 Oivallustentalon uudisrakennus esitetään toteutettavaksi VTK Kiinteistöt Oy:n hankkeena.

Tällä esisopimuksella VTK Kiinteistöt Oy sitoutuu suunnitteluttamaan ja rakennuttamaan hankesuunnitelman mukaiset tilat pysäköintipaikkoineen sekä rakennusta palvelevat piha-alueet ("vuokrakohde") kaupungin käyttöön valmiiksi, viranomais-ten ja kaupungin hyväksymiksi kulttuuritiloiksi. Kaupunki puolestaan sitoutuu vuokraamaan kohteen pitkäaikaisella vuokrasopimuksella yhtiöltä.

3. SOPIMUKSEN EHDOT JA LOPULLISEN VUOKRASOPIMUKSEN ALLEKIRJOITTAMINEN

Tämän esisopimuksen solmimisella osapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan rakennuspaikkaa koskevan, ehdoiltaan tavanomaisen maanvuokrasopimuksen sekä vuokrakohdetta koskevan vuokrasopimuksen, jonka pääehdot ilmenevät tämän sopimuksen liitteestä 3.

Yhtiö sitoutuu vastaamaan siitä, että vuokratyö 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 vuokratyön valmistuminen heti alkuvuodesta 2029.

Vuokratyötä 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 vuokratyö on käyttöönotettavissa myöhemmin tarkemmin sovittavin tavoin. Pääomavuokrasopimus vastaa kaupunkitilalautakunnan 19.11.2025 (§ 13) hyväksymiä uusia VTK Kiinteistöt Oy:n kaupungilta perimien pääomavuokrauksen laskentaperiaatteita.

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

Vuokratyötä koskeva vuokrasopimus allekirjoitetaan viimeistään kahdentoista (12) kuukauden kuluessa vuokratyötä koskevan rakentamislupapäätöksen/-päätösten lainvoimaiseksi tulosta, 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 vuokratyötä koskeva vuokrasopimus on allekirjoitettu ja vuokratyö on hyväksytysti käyttöönotettu. Mikäli vuokratyötä koskeva rakentamislupapäätös/-päätökset eivät ole lainvoimaisia tai rakentaminen muusta kuin yhtiöstä johtuvasta syystä ei ole alkanut 31.12.2027 mennessä, raukeaa tämä esisopimus sekä sen nojalla mahdollisesti allekirjoitettu vuokrasopimus ja kaupunki korvaa yhtiölle syntyneet hyödyttömiksi käyneet kustannukset.

Edellä tarkoitettussa tilanteessa osapuolet sopivat myös hanketta koskevan maanvuokrasopimuksen päättämisestä ja sen nojalla maksettujen maanvuokrien ja muiden kulujen 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

Tätä sopimus on allekirjoitettu sähköisesti.

VTK KIIINTEISTÖT OY

VANTAAN KAUPUNKI

LIITTEET:

1. Hankesuunnitelma (kaupunginhallitus xx.xx.2026)
2. Tarveselvitys (kaupunginhallitus 28.4.2025)
3. Luonnos liikehuoneiston vuokrasopimukseksi