

ESISOPIMUS TIKKURILAN OSAAMISKAMPUS -RAKENNUKSEN 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 27.2.2023 (§ 12) hyväksynyt Tikkurilan Jokiniemen Oppimiskampus -uudisrakennuksen tarveselvityksen ja 9.10.2023 (§ 12) Kortteli 1, Tikkurilan osaamiskampus -uudisrakennuksen hankesuunnitelman sekä hankkeen tavoitehinnan 99,1 milj. euroa (alv 0 %, KL 119), liitteet 1 ja 2.

Kortteli 1, Tikkurilan osaamiskampuksen uudisrakennus tulee sijoittumaan Tikkurilan Jokiniemen kaupunginosaan lähelle Tikkurilan rautatieasemaa. Alueella on käynnissä kaavamuutostyö. Sijoituspaikaksi esitetään tonttia kaavoitettavan alueen pohjoisosassa Valkoisenlähteentien, Jokiniemenkadun sekä junaradan ja Grönbergin puiston välisellä alueella. Hankesuunnitelmaan sisältyvien lähtötietojen mukaisesti tontin pinta-ala on n. 7900 m². Osaamiskampuksen rakennuksen hankesuunnittelussa määritetty kokonaislaajuus on 23 920 htm²/ 29 320 brm² ja rakennukseen tulee tilapaikat yhteensä 2 615 opiskelijalle.

Hankesuunnitelmassa pysäköinti on esitetty osoitettavaksi kampuksen tontin ulkopuolelle sijoittuvaan keskitettyyn pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitoksen rakennuttaa esisopimuksen allekirjoituksen ajankohdan suunnitelmien mukaan Vantaan kaupunkikonserniin perustettava pysäköintiyhtiö, VanPark Oy. Pysäköinnin toteutuksesta VTK Kiinteistöt Oy:lle syntyvät kustannukset lisätään solmittavan vuokrasopimuksen mukaiseen hankinta-arvoon.

Omistajapoliittisten linjausten mukaisesti VTK Kiinteistöt Oy rakennuttaa ja omistaa mm. toisen asteen koulutilat Vantaalla. Kaupungin taloussuunnitelmassa 2021–2024 Oppimiskampuksen toiseen asteen tilat esitetään toteutettavaksi VTK Kiinteistöt Oy:n hankkeena. Taloussuunnitelmassa 2023–2026 aikuisopiston tilat ja aikuisten perusopetuksen tilat -uudisrakennukset on esitetty toteutettavaksi VTK Kiinteistöt Oy:n hankkeena.

Tällä esisopimuksella VTK Kiinteistöt Oy sitoutuu suunnitteluttamaan ja rakennuttamaan hankesuunnitelman mukaiset kampustilat ja kampusta palvelevat piha-alueet ("vuokrakohde") kaupungin käyttöön valmiiksi, viranomaisten ja kaupungin hyväksymiksi kampustiloiksi. 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 vuokrakohde toteutetaan esisopimuksen ja sen liitteiden sekä niiden pohjalta tehtävän jatkosuunnittelun määräysten mukaisesti, ellei osapuolten kesken joltain osin hankkeen aikana muuta sovita.

Yhtiö sitoutuu niihin periaatteisiin ja toimenpiteisiin (mm. osakkuusjärjestelyt), joita sen tai sen konserniyhtiön toteutettavaksi osana kokonaisuutta tulee liittyen ns. poolaukseen sekä alueelliseen tilavarausjärjestelmään. Kaupunki sitoutuu myötävaikuttamaan hankkeen toteutumiseen mm. toimittamalla yhtiölle riittävät ja oikea-aikaiset tiedot.

Osapuolten tavoitteena on vuokrakohteen valmistuminen syksyllä 2028.

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 käyttöön otettavissa myöhemmin tarkemmin sovittavin tavoin.

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

Vuokrakohdetta koskeva vuokrasopimus allekirjoitetaan viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokrakohdetta koskevan rakennuslupapäätöksen/ -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 vuokrakohdetta koskeva vuokrasopimus on allekirjoitettu ja vuokrakohde on hyväksytysti käyttöön otettu. Mikäli vuokrakohdetta koskeva rakennuslupapäätös/ -päätökset eivät ole lainvoimaisia tai rakentaminen muusta kuin yhtiöstä johtuvasta syystä ei ole alkanut 31.12.2026 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 sopimusta on tehty kaksi yhdenmukaista alkuperäiskappaletta, joista yksi kummallekin osapuolelle.

Vantaalla ____ . ____ 2024

Vantaalla ____ . ____ 2024

VTK KIINTEISTÖT OY

VANTAAN KAUPUNKI

Jukka Antila
toimitusjohtaja

Tiina Louhikoski
toimitilapäällikkö

LIITTEET:

1. Hankesuunnitelma (kaupunginhallitus 9.10.2023)
2. Tarveselvitys (kaupunginhallitus 27.2.2023)
3. Luonnos liikehuoneiston vuokrasopimukseksi