

AIESOPIMUS ESPOON KAUPUNGIN LEPPÄVAARAN URHEILUPUISTOA PALVELEVIEN SOSIAALI- JA HUOLTOTILOJEN SUUNNITTELUSTA, RAKENTAMISESTA JA VUOKRAUKSESTA

Osapuolet

Kameleonten Ab ("**Kameleonten**")
y-tunnus: 2877947-4

Espoon kaupunki Tilapalvelut-liikelaitos ("**Kaupunki** ") y-tunnus:
0101263-6

Osapuolia kutsutaan yhdessä "**Osapuoliksi**" ja erikseen "**Osapuoleksi**",
sen mukaan kuin asiayhteydestä ilmenee.

1. Kohde

Kameleonten omistaa Leppävaaran urheilupuiston urheiluhallin rakennuksen. Vastaavasti Espoon kaupunki omistaa maapohjan, jonne urheiluhalli toteutetaan. Kameleonten ja Espoon kaupunki laativat maanvuokrasopimuksen, jossa Espoon kaupunki sitoutuu vuokraamaan ko. maapohjan Kameleontenille 25 vuodeksi. Aiesopimuksen kohteena olevat tilat sekä jäljempänä todettavat toteutusvaiheet on merkitty liitteenä 1 olevaan asiakirjaan. Tässä sopimuksessa käsitellään Espoon kaupungin Liikuntapalveluiden käyttöön tulevia tiloja, joiden tavoitteellinen valmistumisajankohta on 3-5/2023 ja niiden kalustamisen tavoitteellinen ajankohta on kuukautta aikaisemmin. Hanke käsittää noin 14 000 m² ("**Rakennushanke**"), josta nyt suunnitellaan Espoon kaupungin Liikuntapalveluiden käyttöön noin 1165,6 m² ("**Vuokratila**" tai "**Vuokratilat**").

2. Tausta ja tarkoitus

Tämän aiesopimuksen tarkoituksena on sopia Osapuolten yhteistyöstä ja suunnittelun suuntalinjoista sekä aikataulusta. Tarkoituksena on Osapuolten yhteistyönä suunnitella kohteeseen Leppävaaran urheilupuiston huoltorakennushankkeen sisältämät (hanke 6004) sosiaali- ja huoltotilat sekä valmistella niiden vuokrausta. Vuokrauksessa molempien Osapuolten tavoitteena on pitkäaikainen tilojen vuokraus. Erikseen todetaan, että Vuokratilojen vuokraus edellyttää kummankin Osapuolen osalta lopullista hyväksyntää ja vuokrasopimus neuvotellaan erikseen. Leppävaaran urheilupuistossa vireillä ollut asemakaavamuutos Leppävaaran urheilukeskus, 118200 on saanut lainvoiman 30.9.2020. Asemakaava mahdollistaa kyseisen urheiluhallin sijoittamisen stadion rakennuksen välittömään läheisyyteen. Urheiluhallihankkeen pysäköintitarpeet ratkaistaan asemakaavan mukaisesti olevia pysäköintialueita laajentamalla ja tehostamalla.

3. Aikataulu ja suunnittelu

Kameleonten on valinnut Rakennushankkeen arkkitehtisuunnitteluun arkkitehtitoimisto HARC Oy:n, rakennustöiden ja suunnittelun ohjaukseen rakennuttajakonsultin Indepro Oy, sekä rakenne- ja LVIS-suunnittelijat, joiden palveluja hyödyntäen osapuolet tavoittelevat seuraavia käsittelyvaiheita osana päätöksenteon valmistelua:

- Arkkitehti ja suunnitteluryhmä valmistelevat hankkeen rakennuslupahakemuksen jättämistä 5/2021.
- Vuokrasopimus neuvotellaan ehdoiltaan valmiiksi siten, että se yhdessä hankesuunnitelman kanssa voidaan käsitellä Kaupunginhallituksen tilaja asuntojaostossa aiesopimuksen voimassaoloaikana. Vuokrasopimus voidaan allekirjoittaa, kun asemakaava on saanut lainvoiman, valtuuston hyväksymä lainatakaus on lainvoimainen ja hanke ja Kaupunki ovat allekirjoittaneet maapohjaa koskevan vuokrasopimuksen.
- Osapuolet tavoittelevat tilojen käyttöönottoa viimeistään 5/2023.
- Kaupunki hyväksyy edellä mainittujen yhtiöiden käytön hankkeessa.

4. Vuokrasopimusta koskevat lähtökohdat

Vuokratilojen vuokra-aika on 20 vuotta. Vuokra-aika alkaa Vuokratilojen siirtyessä Kaupungin hallintaan. Vuokratilat siirtyvät Kaupungin hallintaan, kun viranomaiset ovat hyväksyneet Rakennushankkeen käyttöönotettavaksi ja Vuokratilat on luovutettu kaupungin käyttöön luovutustarkastuksessa. Vuokranmaksuvelvollisuus alkaa, kun vuokra-aika alkaa.

Vuokrataso ei ole vielä sovittu. Suunnittelun tavoitteena on toteutuneen hankkeen laatu- ja hintataso niin, että vuokrataso noudattaa kaupungin keskimääräistä vuokrataso vastaavissa uusissa rakennuksissa. Vuokrauksen osalta Kameleonten määrittää rakennusinvestoinnin kustannuksiin perustuvan pääomavuokran. Lisäksi Kameleontenille tulee korvaus kohteen ylläpidosta sen perusteella mitä osapuolet sopivat kohteen ylläpidon vastuunjaosta, ellei vuokrasopimuksessa sovita, että vuokralainen vastaa kohteen ylläpidosta. Nämä asiat sovitaan vuokrasopimuksessa.

Kuukausittainen pääomavuokra kattaa kaikki hankkeeseen sisältyvät rakennus- ja talotekniset työt. Kaupunki vastaa lisäkuluista siltä osin kuin ne johtuvat Osapuolten välillä sovittujen laatustandardien ylittämisestä, kyseisiin kuluihin viitataan ”Lisäkustannuksina”. Kaupunki korvaa Lisäkustannukset omavalintaisesti joko pääomavuokran lisäyksellä tai suorilla maksusuorituksilla.

Vuokra-ajan alkaessa hoitovuokran määrä perustuu kiinteistön kuluista kuluvalle vuodelle laadittuun talousarvioon ja sitä korjataan vuosittain toteutuneiden hoitokulujen mukaan. Hoitovuokrasta ja sen määräytymisen

perusteista sovitaan tarkemmin Vuokratiloja koskevassa vuokrasopimuksessa.

Pääoma- ja hoitovuokran määrä sidotaan kiinteistön ylläpidon kustannusindeksiin (2015=100). Vuokrien määrät tarkastetaan vuosittain tammikuussa käyttäen indeksinä edellisen vuoden marraskuun pistelukua. Vuokria ei kuitenkaan alenneta indeksin laskiessa.

Kameleonten toteuttaa Rakennushankkeen valmiiksi tilaksi kiintokalusteineen, joiden kustannus lasketaan osaksi pääomavuokran määrätymisperustetta. Erityisesti kulunvalvonnan vaatimukset selvitetään yhdessä niin, että saavutetaan mahdollisimman joustava käyttö ja toiminnallisuus. Vuokratilojen kalustamisesta ja tarkemmasta hankintarajataulukosta sovitaan tarkemmin Vuokratiloja koskevassa vuokrasopimuksessa.

Kameleonten ja Kaupunki selvittävät yhdessä, miten voisi teknisesti optimoida lämmitystä ja käyttää Kaupungin hankkiman, operoiman ja ylläpitämän jääkoneiston hukkalämpö lämmönvaihtimen kautta hallille tai hallin lämmitykseen. Hukkalämmön luovuttamisen ehdoista Kameleontenille sovitaan vuokrasopimuksessa.

Kaikista muista vuokrasopimuksen ehdoista sovitaan tarkemmin Osapuolten kesken laadittavassa vuokrasopimuksessa.

5. Hankkeen toteutus

Hanke toteutetaan yhteistyössä vuokranantajan ja vuokralaisen kesken.

6. Aiesopimuksen voimassaolo ja kustannusvastuu suunnittelusta

Tämä aiesopimus tulee voimaan allekirjoitushetkellä.

Tämä aiesopimus ei velvoita Osapuolia tekemään vuokrasopimusta.

Aiesopimus on voimassa, kunnes tiloja koskeva vuokrasopimus allekirjoitetaan, kuitenkin enintään 31.12.2022 saakka. Mikäli Osapuoli kieltäytyy allekirjoittamasta vuokrasopimusta edellä mainittuun päivämäärään mennessä ilman objektiivisesti hyväksyttäväksi katsottavaa syytä, on hän velvollinen suorittamaan toiselle Osapuolelle korvauksena enintään 45.000 euroa, joka sisältää kaikki osapuolille aiheutuneet kustannukset.

7. Julkisuus ja eksklusiivisuus

Kameleonten on tietoinen, että lähtökohtaisesti kaikki Kaupungin päätöksäntekijöiden aineisto on julkista, ellei ko. hanketaho erikseen osoita yksittäistä asiaa tai asiakirjaa perustellusti liikesalaisuudeksi.

Osapuolet pidättäytyvät tämän aiesopimuksen voimassa ollessa käymästä kolmansien kanssa keskusteluja, joiden tavoitteet ovat ristiriidassa tämän aiesopimuksen tarkoituksen ja tavoitteiden kanssa.

8. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tästä sopimuksesta johtuvat riitaisuudet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti neuvotteluteitse. Jos osapuolet eivät pääse yksimielisyyteen, käytetään oikeuspaikkana Espoon käräjäoikeutta.

9. Sopimuskappaleet ja allekirjoitukset

Tätä sopimusta on tehty kaksi kappaletta, yksi kullekin Osapuolelle.

Espoossa, huhtikuun . päivänä 2021

KAMELEONTEN AB

Ralf Wahlsten, Hallituksen puheenjohtaja	nimenselvennys ja asema

ESPOON KAUPUNKI TILAPALVELUT -LIIKELAITOS

nimenselvennys ja asema	nimenselvennys ja asema

Liitteet

1. Hankesuunnitelma, sisältäen alustavan selvityksen rakennushankkeesta, vuokratiloista sekä hankkeen laajuudesta ja toteuttamisvaiheista